

**UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE**

**Právnická fakulta**

Katedra obchodního práva

**DISERTAČNÍ PRÁCE**

Podnik, jeho prodej a nájem

Business, its sale and rent

Školitel:

Prof. JUDr. Stanislava ČERNÁ, CSc.

Autor:

JUDr. Igor VEČEŘ

4. červen 2012

## **Prohlášení**

Prohlašuji, že jsem předkládanou disertační práci na téma „Podnik, jeho prodej a nájem“ vypracoval samostatně, všechny použité prameny a literatura byly řádně citovány a že tato práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

V Praze dne 4. června 2012

.....  
JUDr. Igor VEČEŘ

## **Poděkování**

Velice děkuji mé školitelce Prof. JUDr. Stanislavě ČERNÉ, CSc. za její cenné rady, podněty a odborné vedení při zpracovávání této disertační práce.

V Praze dne 4. června 2012

.....  
JUDr. Igor VEČEŘ

Tato disertační práce je zpracována podle právního stavu k 4. červnu 2012.

# OBSAH

<b>OBSAH .....</b>	<b>5</b>
<b>ÚVOD .....</b>	<b>8</b>
<i>Cíl a objekt výzkumu .....</i>	<i>10</i>
<i>Fáze výzkumu a jeho systematika .....</i>	<i>11</i>
<i>Metodologické postupy.....</i>	<i>13</i>
<b>1. STRUČNÝ NÁSTIN VÝVOJE OBCHODNÍHO PRÁVA VE VZTAHU K INSTITUTU PODNIK .....</b>	<b>15</b>
1.1 DĚJINY OBCHODNÍHO PRÁVA VE VZTAHU K INSTITUTU PODNIK A INSTITUTU ZÁVOD .....	15
1.2 PRÁVNÍ VÝVOJ INSTITUTU PODNIK A INSTITUTU ZÁVOD Z POHLEDU EKONOMICKO – PRÁVNÍ TEORIE .....	17
1.2.1 Právní úprava institutu podnik a institutu závod na přelomu 19. a 20. století.....	17
1.2.2 Podnik a závod ve 20. a 30. letech 20. století. Vzájemný vztah mezi podnikem a závodem.	
<i>Pojem a funkce .....</i>	<i>18</i>
1.2.3 Podnik a jeho podnikatelské formy.....	19
1.2.4 Účel existence podniku a podniková činnost - historický pohled. Technická výzbroj podniků	22
1.2.5 Podnikový kapitál a úvěry .....	23
1.2.6 Technický obsah podniků. Typy výrobních tříd podniků. Soustava technické podnikové aktivity .....	24
<b>2. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA PODNIKU A JEHO ORGANIZAČNÍCH SLOŽEK.....</b>	<b>26</b>
2.1 PRÁVNÍ DEFINICE POJMU PODNIK .....	26
2.2 ORGANIZAČNÍ SLOŽKY PODNIKU .....	28
2.2.1 Odštěpný závod a jednání podnikatele v režimu odštěpného závodu a jiné organizační složky.	
<i>Provozovna.....</i>	<i>28</i>
<b>3. ANALÝZA INSTITUTU PODNIK, SMLOUVY O PRODEJI PODNIKU A SMLOUVY O NÁJMU PODNIKU ..</b>	<b>31</b>
3.1 SLOŽKY PODNIKU VE „STATICKÉM“ OBDOBÍ .....	32
3.2 SLOŽKY PODNIKU V „DYNAMICKÉM“ OBDOBÍ.....	33
3.2.1 Obchodní smlouva jako základní prvek dynamického období podniku.....	34
3.2.2 Platnost a účinnost smlouvy .....	34
3.2.3 Uzavírání obchodní smlouvy ve vztahu ke smlouvě o prodeji podniku a ke smlouvě o nájmu podniku.....	36
3.2.4 Dražba podniku.....	41
3.2.5 Vzájemné vztahy mezi větším počtem současně uzavíraných smluv. Smlouvy smíšené. Smlouvy závislé.....	42
3.3 ZÁKLADNÍ PRINCIPY NÁJMU PODNIKU .....	44
3.3.1 Smlouva o nájmu podniku .....	45
3.3.2 Nájem části podniku .....	48
3.3.3 Daňové aspekty nájmu podniku.....	49
3.4 ZÁKLADNÍ PRINCIPY PRODEJE PODNIKU .....	52
3.4.1 Smlouva o prodeji podniku.....	53
3.4.2 Podstatné části smlouvy o prodeji podniku .....	55
3.4.3 Otázka určení kupní ceny podniku .....	56
3.4.4 Povinnosti prodávajícího a povinnosti kupujícího .....	57
3.4.5 Odpovědnost za vady prodávaného podniku .....	57
3.4.6 Další parametry smlouvy o prodeji podniku .....	58
3.4.7 Převzetí závazků a přechod pohledávek .....	62
3.4.8 Daňové aspekty prodeje podniku.....	64

3.4.9 Interakce mezi zákonnými a smluvními povinnostmi pro smlouvu o prodeji podniku nebo jeho části .....	65
3.4.10 Tzv. podnikové kombinace .....	66
3.5 SMLOUVA O PRODEJI ČÁSTI PODNIKU .....	67
3.5.1 Autonomie organizačních složek podniku a otázka funkčnosti podniku a prodávané části podniku .....	68
3.5.2 Náležitosti smlouvy o prodeji části podniku .....	69
3.5.3 Provozování podniku pod obchodní firmou. Obchodní firma a její vztah k převodům podniku .....	70
3.6 KOMPARACE SMLOUVY O PRODEJI PODNIKU A SMLOUVY O NÁJMU PODNIKU ..	72
3.6.1 Omezení, výpověď a odpisování podle zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů .....	75
<b>4. SPECIFIKA KONCEPCE INSTITUTU PODNIK VE VYBRANÝCH ZAHRANIČNÍCH PRÁVNÍCH ÚPRÁVÁCH .....</b>	<b>77</b>
4.1 PRÁVNÍ ÚPRAVA PODNIKU A JEHO ORGANIZAČNÍCH SLOŽEK VE SLOVENSKÉ REPUBLICE .....	77
4.1.1 Právní úprava smlouvy o prodeji podniku ve Slovenské republice .....	78
4.1.2 Přejedání práv na kupujícího a nabytí vlastnického práva .....	81
4.2 CHARAKTERISTIKA POJMU PODNIK V EVROPSKÉ UNII. JUDIKATURA SOUDNÍHO DVORA EVROPSKÉ UNIE .....	82
4.3 TEORIE FINANCOVÁNÍ PODNIKOVÉ JEDNOTKY VE SPOLKOVÉ REPUBLICE NĚMECKO .....	87
<b>5. NĚMECKÁ A ANGLOAMERICKÁ KONCEPCE SMLOUVY O PRODEJI PODNIKU .....</b>	<b>90</b>
5.1 TZV. SMLUVNÍ PRÁVNÍ KULTURY .....	90
5.2 PRÁVNÍ FORMY ÚPRAVY PRODEJE PODNIKU .....	91
5.2.1 Share Deal a Asset Deal .....	91
5.2.2 Vzájemné kombinace Share Deal a Asset Deal. Kritéria výběru mezi Share Deal a Asset Deal .....	92
5.2.3 Proces vytváření smlouvy o prodeji podniku .....	97
5.2.4 Dominance angloamerické právní kultury .....	98
5.3 PŘEHLED A DRUHY ŘÍZENÍ PRO PRODEJ PODNIKU .....	99
5.3.1 Tzv. exkluzivní jednání .....	99
5.3.2 Kontrolované výběrové řízení .....	100
5.3.3 Dohoda o mlčenlivosti .....	103
5.3.4 Slib mlčenlivosti .....	104
5.4 PROHLÁŠENÍ O ZÁMĚRU - LETTER OF INTENT .....	106
5.4.1 Funkce v průběhu jednání .....	106
5.4.2 Obsah Letter of Intent .....	107
5.4.3 Závazky obsažené v Letter of Intent .....	109
5.4.4 Due Diligence .....	109
5.4.5 Otázka koncipování smlouvy. Prováděcí podmínky .....	111
5.5 SMLUVNÍ STRANY A DALŠÍ ÚČASTNÍCI .....	112
5.5.1 Třetí osoba jako smluvní strana. Ekonomické a právní postavení strany .....	113
5.5.2 Rozdílné zájmy .....	113
5.5.3 Zapojení třetí osoby .....	114
5.5.4 Informační povinnosti .....	114
5.5.5 Rozhodčí doložka pro smlouvu o prodeji podniku. Rozhodčí soud .....	115
5.6 VLIV VEŘEJNÉHO PRÁVA NA PRODEJ PODNIKU .....	115
5.6.1 Státní povolenací proces ve Spolkové republice Německo .....	115
5.6.2 Předpoklady nabytí podniku .....	116
5.6.3 Kontrolní řízení .....	118
5.6.4 Důsledky zákazu .....	120
5.6.5 Vliv na koncepci smlouvy .....	121

5.6.6 Tzv. výhrady grémii .....	123
5.6.7 Metody stanovení kupní ceny podniku .....	123
5.7 INTERAKCE ANGLOAMERICKÉ A NĚMECKÉ KONCEPCE SMLOUVY O PRODEJI PODNIKU .....	126
5.7.1 Protokol o closingu .....	130
5.8 NÁLEŽITOSTI SMLOUV O PRODEJI PODNIKU POUŽÍVANÉ VE VYBRANÝCH ZAHRANIČNÍCH PRÁVNÍCH ÚPRÁVÁCH .....	131
5.8.1 Akceptace smluvních partnerů .....	133
5.8.2 Další ujednání .....	134
5.9 RUČENÍ A ZÁRUKY V REŽIMU SMLOUVY O PRODEJI PODNIKU .....	136
5.9.1 Otázka ručení v případě více prodávajících u smlouvy o prodeji podniku .....	136
5.9.2 Tzv. „upstream“ záruky .....	137
5.9.3 Smlouvy o odvodu zisku .....	138
5.10 PŘEDÁNÍ PODNIKU .....	138
5.10.1 Příprava na prodej podniku .....	138
5.10.2 Předání části podniku .....	139
5.11 PRODEJ PODNIKU A INSOLVENCE .....	139
5.11.1 Nabytí v řízení o zahájení insolvenčního řízení (před zahájením řízení) .....	140
5.11.2 Nabytí před zahájením insolvenčního řízení .....	141
5.11.3 Nabytí po termínu prvního přezkumného jednání .....	142
5.11.4 Nabytí při nařízené vlastní správě .....	142
5.11.5 Záruka u sanace zcizením .....	142
5.11.6 Napadnutí sanace prováděné zcizením .....	143
5.11.7 Prodej podniku v krizi .....	143
5.11.8 Právo volby insolvenčního správce .....	145
<b>6. REKODIFIKACE SOUKROMÉHO PRÁVA V ČESKÉ REPUBLICE A JEJÍ VZTAH K INSTITUTU PODNIK, SMLOUVĚ O PRODEJI PODNIKU A SMLOUVĚ O NÁJMU PODNIKU .....</b>	<b>146</b>
6.1 DŮVODY REKODIFIKAČNÍCH PROCESŮ .....	146
6.2 NOVÁ PRÁVNÍ TERMINOLOGIE .....	148
6.2.1 Obchodní závod .....	148
6.2.2 Rodinný závod .....	150
6.2.3 Pobočka .....	156
6.3 ZVLÁŠTNÍ USTANOVENÍ O KOUPI ZÁVODU. KOMPARACE S NYNÍ ÚČINNOU PRÁVNÍ ÚPRAVOU .....	157
6.4 PACHT ZÁVODU. KOMPARACE S NYNÍ ÚČINNOU PRÁVNÍ ÚPRAVOU .....	161
<b>ZÁVĚR .....</b>	<b>166</b>
Historická koncepce pojmu podnik .....	167
Současná právní úprava .....	168
Specifika zahraničních právních úprav .....	168
Význam rekodifikačních procesů .....	170
Shrnutí .....	172
<b>SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK .....</b>	<b>173</b>
<b>KLÍČOVÁ SLOVA .....</b>	<b>175</b>
<b>SEZNAM LITERATURY .....</b>	<b>176</b>
<b>SEZNAM PŘÍLOH .....</b>	<b>187</b>
PŘÍLOHA Č. 1 .....	187
PŘÍLOHA Č. 2 .....	190
<b>ABSTRAKT .....</b>	<b>194</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>198</b>

## ÚVOD

Předmětem výzkumu mé disertační práce s názvem „Podnik, jeho prodej a nájem,“ jsou zejména otázky analýzy právní koncepce podniku v České republice jako *objektu právních vztahů*, jeho organizačních složek a smlouvy o prodeji podniku a smlouvy o nájmu podniku, jednak v jejich historické reflexi, dále v jejich současné právní úpravě v České republice a ve vybraných zahraničních právních systémech a v neposlední řadě v režimu právě probíhajících rekodifikačních procesů v České republice. Zároveň detailně analyzuji otázky prodeje a nájmu podniku, které společně s koncepcí pojmu podnik komparuji s jejich teorií a praxí ve vyspělých světových právních systémech – ve vybraných zemích Evropské unie a ve Spojených státech amerických. V tomto ohledu je nezbytné zaměřit se nejen pouze na normativní právo, ale i na související judikaturu a právní praxi. Za účelem shromáždění zahraničních odborných publikací a jejich detailního studia jsem navštívil významné světové univerzity ve Spojených státech amerických, ve Spolkové republice Německo a v Dánsku.

Při zpracovávání tohoto tématu se zaměřím na otázky vztahů mezi podnikem a jeho organizačními složkami na straně jedné a smlouvou o prodeji podniku nebo jeho části a smlouvou o nájmu podniku nebo jeho části na straně druhé. Pro analýzu podniku a jeho organizačních složek je nezbytné definovat jeho normativní pojetí. Podnik je tedy *věc hromadná*, přičemž je definován jako *soubor hmotných, jakož i osobních a nehmotných složek podnikání*.

Pro možnost komplexního posouzení daného tématu se pokusím vytvořit právní konstrukci, která umožní analyzovat podnik a jeho organizační složky ve dvou základních rovinách. Na podnik a jeho organizační složky, pokud nepodléhají dispozicím na základě smlouvy o prodeji podniku nebo jeho části, případně smlouvy o nájmu podniku nebo jeho části, je možné nahlížet jako na „*statickou*“ fázi, ve které se podnik a jeho organizační složky nacházejí. Jedná se o relativně stabilní právní období a z tohoto pohledu může být systematicky zkoumáno. Organizačními složkami podniku jsou odštěpný závod a provozovna. Zaměřím se na vztah organizačních složek podniku



na jejich případný vliv na realizaci smlouvy o prodeji podniku nebo jeho části, případně smlouvy o nájmu podniku nebo jeho části.

Naproti tomu, pokud podnik prochází vlivem smlouvy o prodeji podniku nebo jeho části, případně smlouvy o nájmu podniku nebo jeho části, je možné danou právní problematiku zkoumat z pohledu „*dynamické*“ fáze podniku, kterou podnik a jeho organizační složky procházejí. Tato fáze je podkreslena nejen právními otázkami, ale často souvisí s ekonomickými aspekty, které podnik ovlivňují. Dynamická fáze podnik ovlivňuje do určité míry již před realizací smlouvy o prodeji podniku nebo jeho části, případně smlouvy o nájmu podniku nebo jeho části, a to ve fázi vyjednávání o zmíněných smlouvách vzhledem k nezanedbatelnému vlivu psychologických aspektů pro realizaci těchto smluv. Smlouva o prodeji podniku nebo jeho části, případně smlouva o nájmu podniku nebo jeho části obsahuje značné množství kogentních ustanovení.

Z tohoto důvodu lze očekávat, že oba smluvní typy budou v české právní úpravě značným způsobem standardizovány. Proto je možné poměrně přesně predikovat vliv obou smluvních typů na podnik, a tedy vliv „*dynamické*“ fáze na podnik, který se původně nacházel ve fázi „*statické*“, a na jeho organizační složky. V této disertační práci se mimo jiné zaměřím na analýzu podniku ve fázi „*statické*“ i ve fázi „*dynamické*“ ve vzájemných souvislostech. Vzhledem k pojetí mého tématu „Podnik, jeho prodej a nájem“ je podstatné zacílit se na komplexní posouzení prodeje a nájmu podniku.

Téma mé disertační práce jsem si vybral z důvodu jeho *komplexnosti a aktuálnosti*, neboť podnik a jeho organizační složky, smlouva o prodeji podniku a smlouva o nájmu podniku v současné době prochází změnou své koncepce a právního pojetí na základě probíhajících rekodifikačních procesů, které budou mimo jiné realizovány používáním nových pojmů, přičemž zároveň dojde k zániku smlouvy o prodeji podniku a smlouvy o nájmu podniku s tím, že budou nahrazeny novou právní koncepcí, tzn. zvláštními ujednáními o koupi závodu a pachtu závodu. Pojem podnik tedy bude nahrazen pojmem obchodní nebo rodinný závod. V tomto ohledu nová právní terminologie navazuje na v minulosti používaný termín závod. Proto se zaměřím na koncepci pojmu podnik a závod v historii a komparuji ji s pojetím rekodifikačním. Zároveň v důsledku rekodifikace občanského a obchodního práva dojde k těsnějšímu propojení mezi obchodním a občanským právem a tím pádem dojde k vytvoření

celistvější koncepce práva soukromého. I v tomto ohledu je nezbytné vhodným způsobem začlenit téma mé dizertační práce do měnící se právní koncepce.

V této otázce je nezbytné analyzovat motivy vedoucí ke změně stávající právní koncepce. Zmíněná změna právního pojetí poskytuje příležitost pro komparaci stávající právní úpravy a nové právní úpravy a pro nalezení spojovacích mostů mezi oběma koncepcemi. Analýzu rekodifikačních procesů vzhledem k absenci související judikatury zaměřím směrem k výzkumu důvodové zprávy k Novému občanskému zákoníku a jejich ustanovení a komentářů autorů rekodifikace. Velice podstatným faktem bude analýza nyní účinné právní koncepce s koncepcí vycházející z Nového občanského zákoníku v základních pilířích institutů podnik, obchodní závod, rodinný závod, pobočka, smlouva o prodeji podniku, zvláštní ustanovení o koupi závodu, smlouva o nájmu podniku a pacht závodu.

Za přínos mé disertační práce považuji vytvoření celistvé struktury koncepce podniku, smlouvy o prodeji podniku a smlouvy o nájmu podniku z pohledu jejich historického vývoje, jejich současné právní koncepce v ČR a ve vyspělých světových právních systémech včetně související judikatury, analýzu otázek prodeje a nájmu podniku ve vztahu k normativnímu právu a ve vztahu k judikatuře a v neposlední řadě detailní výzkum rekodifikačních procesů včetně detailní komparace s nyní účinnou právní úpravou.

### ***Cíl a objekt výzkumu***

Za cíl mé disertační práce a předmětu bádání považuji nacházení nových variant týkajících se analýzy otázek postavení tématu „Podnik, jeho prodej a nájem“ nejen v právním pohledu, ale také v kontextu s tendencemi vývoje práva jako takového v kontextu vývoje celé moderní společnosti. Předpokládám, že poznatky získané z této dizertační práce budou obsahovat také obecnější principy použitelné i v jiných právních oblastech, zejména v oblastech vývoje právních systémů a jejich vzájemného ovlivňování jak z pohledu *historie – současnost – budoucnost*, tak z pohledu *kontinentální právní kultura – angloamerická právní kultura* včetně interaktivního působení *judikatury*.

Zaměřím se také na otázku pojmosloví a existence právních pojmů, které jsou používány v angloamerické právní praxi. Vznik těchto pojmů může být ovlivněn judikaturou, normativním právem i obchodní praxí týkající se podniku a smluv

týkajících se dispozic s ním. Zajímavé bude posoudit otázku míry vzájemného ovlivňování angloamerické a kontinentální právní kultury týkající se podniku a smluv s ním souvisejících.

Právo v současné době představuje poměrně otevřený systém, který následně ovlivňuje i používání daných právních pojmů. Praxe používání právních pojmů jiným způsobem, než jakým jsou definovány v zákoně, může vést k posouvání společenského vnímání jejich obsahu. Tato skutečnost byla jedním z důvodů rekodifikační změny pojmu „podnik“ na pojem „obchodní nebo rodinný závod.“

Přitom není podstatné, zda dochází k používání jiné než zákonem definované terminologie pouze ve vnitrostátní rovině, nebo také v rovině Evropské unie. Z tohoto důvodu se právní koncepce Evropské unie ukazuje jako velmi podstatná, protože např. pojem „podnik“ je v EU používán ve více variantách. Podstatný je přitom vliv Soudního dvora Evropské unie. Zajímavé také je, že původní česká právní koncepce směřovala k pojetí pojmu podnik v rovině nikoliv objektu právních vztahů, ale v rovině jeho značné personifikace. V tomto pohledu se zaměřím na vzájemné interakce mezi historickým vývojem práva, jeho současností, judikaturou a jeho zahraniční koncepcí. Ta je např. zdrojem inspirace pro nový institut „rodinný závod.“

*Předpokládám, že pro pochopení koncepce podniku je nutné zaměřit se na jeho komplexní obsah, nicméně s důrazem na koncepci podniku, smlouvy o prodeji podniku a smlouvy o nájmu podniku v českém právním pojetí. Mnohé inspirační složky je ale možné nalézt v polozapomenuté historii a stále více i v právu Evropské unie.*

### ***Fáze výzkumu a jeho systematika***

K výzkumu nových perspektiv na téma „Podnik, jeho prodej a nájem“ je nezbytné přistoupit systematicky. Pro korektní pochopení jeho obsahu je podstatné zpracovat toto téma komplexně. Výzkum realizovaný při zpracovávání této disertační práce je možné rozčlenit na postupně následující fáze.

První fázi výzkumu bude představovat fáze přípravná vycházející ze samotného postavení podniku, smlouvy o prodeji podniku a smlouvy a nájmu podniku, kterou zaujímá v obchodním právu, a to v jeho rovině teoretické i praktické. V této fázi je nezbytné uvědomit si, jakým způsobem je podnik ukotven ve stávající právní úpravě a jaké změny v jeho pojetí nastanou okamžikem účinnosti Nového občanského zákoníku. Nejdůležitějším parametrem této fáze je *studium odborné literatury z České republiky a*

*ze zahraničí. Za účelem studia zahraničních pramenů k tématu mé disertační práce jsem navštívil významné světové univerzity v USA, SRN a v Dánsku.*

Druhá fáze výzkumu bude zaměřena na konkrétní vývoj koncepce podniku, a to z více úhlů pohledu. Nejen z pohledu čistě právního pojetí, ale i z pohledu ekonomicko – právní teorie jeho vývoje, protože pojem „podnik“ plní i společenské funkce, které přesahují rámec jeho čistě právní koncepce. Vývoj právní koncepce probíhá ve většině případů postupně v souvislosti s vývojem společenské poptávky. Zajímavostí je, že v tomto pohledu převažovala role podniku v rovině personalizace a značného sepejetí podniku s osobou podnikatele. Při vývoji koncepce podniku existovaly pojmy, které dnes již nejsou používány, např. technická výzbroj podniků. Podnik byl vnímán jako jednotka určená k tvorbě zisku a tím se odlišoval od závodu, který byl reprezentován jako spíše technická jednotka. V této fázi bude podstatné vymezit *genezi pojmu podnik až do současnosti*.

Třetí fáze výzkumu bude zaměřena na současné právní zakotvení podniku a jeho organizačních složek, smlouvy o prodeji podniku nebo jeho části a smlouvy o nájmu podniku nebo jeho části v nyní účinné právní úpravě. V této fázi je primárním pramenem normativní pojetí podniku včetně jeho pojetí v odborné literatuře. Zaměřím se na detailní popis koncepce smlouvy o prodeji podniku nebo jeho části a smlouvy o nájmu podniku nebo jeho části včetně jejich vzájemné *komparace*. Pro oba tyto smluvní typy je nezbytné detailně analyzovat také celý proces týkající se uzavření smlouvy. V tomto stádiu výzkumu je nutné překročit hranice jednotlivých právních oborů a posoudit danou problematiku z pohledu práva soukromého.

Ve čtvrté fázi výzkumu se zaměřím na pojetí pojmu podnik v Evropské unii a jeho odlišnou koncepci od normativního českého právního pojetí. V této fázi bude podstatným prvkem i judikatura Soudního dvora Evropské unie. Zaměřím se i na případné odlišnosti právní koncepce podniku, smlouvy o prodeji podniku a smlouvy o nájmu podniku ve Slovenské republice. Důležitou částí této fáze bude *analýza pojetí smlouvy o prodeji podniku v německé a angloamerické právní kultuře*

V páté fázi výzkumu se zaměřím na probíhající rekodifikační procesy občanského a obchodního práva. V této fázi bude podstatné vysvětlit změnu terminologie obsaženou v Novém občanském zákoníku. Komparuji nyní účinnou právní úpravu s pojetím v Novém občanském zákoníku, přičemž zdůrazním novou koncepci

obchodního závodu, rodinného závodu, pobočky, zvláštních ustanovení o koupi závodu a pachtu závodu. V neposlední řadě se zaměřím na otázky důvodů rekodifikačních procesů.

Pokusím se poskytnout inovovaný pohled na problematiku tématu mé disertační práce se zahraničním přesahem včetně řešení otázek přechodové fáze mezi stávající právní úpravou a Novým občanským zákoníkem.

### ***Metodologické postupy***

Pro výzkum daného tématu v rámci zpracovávání této disertační práce je nutné vytvořit takovou koncepci, aby disertační práce tvořila určitý celek z pohledu *metodologického i z pohledu obsahového*. Proto je nezbytné vzít do úvahy téma práce i objekt zkoumání, ale také metody, pomocí kterých bude výzkum realizován. Proto je volba kvalitních metod výzkumu základním pilířem pro úspěch vědecké práce. Za předpokladu, že by postup v procesu výzkumu nebyl realizován pomocí správné metody, mohla by nastat situace, že by nedošlo ke komplexní analýze tématu.

Používání vědeckých metod přitom není otázkou pouze aktuální doby. Již dříve existovaly metody analogie, dedukcí, syntézy, analýzy, komparací atd. Pro výzkum mého tématu využiji kombinace nejvhodnějších metod zkoumání, které nejlépe vystihnou specifika tématu mé disertační práce.

Na počátku zpracovávání disertační práce je nezbytné shromáždit odborné prameny pro zpracovávání vědecké práce. Tato metoda bude *metodou heuristickou*. Negativní stránkou této metody je kumulace příliš velkého počtu rozdílných pramenů, proto je podstatné tyto prameny kriticky zhodnotit a poté vytřídit. Při vyváženém použití ale heuristická metoda umožňuje realizaci pestrého vědeckého výzkumu. Tento fakt má nicméně klíčový význam pro studium historických i současných právních konstrukcí a zahraničních právních úprav.

Metoda v obecné rovině představuje souhrn pokynů k jednání. Pro komplexní posouzení vědeckého tématu je vhodné začlenit nejen výzkumné metody, ale i *teoretická východiska*, která by měla splňovat podmínky pro použití exaktních jednoznačných pojmů a jejich řádného vysvětlení, dále by měla obsahovat instituty patřící k danému tématu včetně jejich vnitřní vzájemné konzistence. Hlavními metodami mého výzkumu budou metody analýzy, syntézy, komparace, indukce a dedukce.

*Analytická metoda* umožní realizovat rozčlenění jednotlivých poznatků souvisejících s mým tématem na jejich konkrétní složky a zároveň odhalí vztahy a souvislosti mezi jednotlivými aspekty institutu podnik, smlouvy o prodeji podniku a smlouvy o nájmu podniku.

Související metodu představuje *syntetická metoda*. Na základě syntézy dojde k propojení jednotlivých poznatků v celistvou strukturu, přičemž se tato metoda vhodně doplňuje s metodou analytickou.

*Metoda komparativní* porovnává jednotlivé faktory týkající se mého tématu z pohledu vzájemné shody a případných dalších podobností nebo rozdílů. Komparativní metoda přitom představuje vhodný doplněk pro metodu syntetickou a analytickou.

*Metoda indukce* umožňuje použít konkrétní výroky a na základě nich dospívá k inovovanému obecnému závěru. Indukční metoda představuje přechod od určitých předpokladů k novým závěrům. Zmíněná metoda je použitelná v mnoha aspektech týkajících se podniku, smlouvy o prodeji podniku a smlouvy o nájmu podniku, protože ke zpracování tématu je nutné shromáždit značné množství materiálu.

*Metoda dedukce* umožňuje na základě vzájemného porovnávání a hodnocení tvořit nové závěry a tvrzení. Základem pro teoretická východiska této disertační práce bude vytvoření funkcí vedoucích k objasnění koncepce daného tématu, vytvoření informativní konstrukce daného tématu v abstraktní rovině a predikce jeho vývoje.

Mým cílem bude vytvořit univerzálně použitelné výsledky aplikovatelné v rovině faktické i v rovině právních hypotéz na základě kombinace zmíněných metod.

# 1. STRUČNÝ NÁSTIN VÝVOJE OBCHODNÍHO PRÁVA VE VZTAHU K INSTITUTU PODNIK

## 1.1 DĚJINY OBCHODNÍHO PRÁVA VE VZTAHU K INSTITUTU PODNIK A INSTITUTU ZÁVOD

Historické kořeny podniku sahají do hluboké minulosti. Již v dávné době se lidé zabývali obchodní činností, nicméně existence zvláštních právních norem, které by tuto činnost regulovaly, se rodila postupně. Obecně lze říci, že kodifikační procesy následovaly procesy tvorby dílčí zákonodárné úpravy s určitým časovým zpožděním. Zajímavý je případ práva římského, které samostatně odvětví práva obchodního nikdy nepoznalo a vystačilo si pouze s obecnými instituty práva soukromého.

V období kolem roku 1000 mnich Notker, pocházející z opatství St. Gallen podal definici tehdejšího kupeckého práva (*ius negotiale*) takto: „*Kupecký spor je právní spor, který je veden o kupecké zvykové právo. Kupci si nárokují to, aby se koupě uskutečnila na výročním trhu, ať již podle práva nebo bezprávně, protože toto je prý jejich zvykové právo.*“<sup>1</sup>

Obchodní právo v souhrnné právní úpravě se poprvé v Evropě objevilo až ve druhé polovině 17. století v podobě legislativních opatření Ludvíka XIV. „*Ordonnance du commerce*“ z roku 1673 a „*Ordonnance de la marine*“ z roku 1681. Od předchozích právních předpisů se tyto liší komplexností pojetí dotčené právní úpravy. Tento proces postupně odstartoval snahu o zavedení určité míry právních jistot a posílení principu jednotnosti právních norem. Za jeho zlomový okamžik lze považovat přijetí napoleonského „*Code de commerce*“ roku 1807.<sup>2</sup>

Při konkretizaci pojmu podnik je v neposlední řadě žádoucí zaměřit se na rozvoj obchodního práva na území českých zemí, neboť obecný rozvoj oborů obchodního práva přímo ovlivňoval a teritoriálně nejvíce ovlivňuje chápání podniku ve střední Evropě. Rozvoji obchodněprávních institutů podnikového práva předcházelo na území českých zemí sjednocování jednotlivých právních norem a jejich neustálá konkretizace

---

<sup>1</sup> HATTENHAUER, Hans. *Evropské dějiny práva*. Praha: C. H. Beck, 1998, s. 234. ISBN 80-7179-056-7.

<sup>2</sup> KUKLÍK, Jan; SKŘEJPKOVÁ, Petra. *Kořeny a inspirace velkých kodifikací*. Praha: Avenira edice, 2008, s. 150. ISBN 978-8087109-07-6.

a specializace. Na území českých zemí se v režimu obchodního práva setkáváme zpočátku pouze s jednotlivými právními normami. Příkladem může být privilegium Vladislava Jagellonského z roku 1498. Jednalo se o ochranné opatření zakazující cizím kupcům vykonávat kupecké řemeslo, pokud nebyli členy některého z kupeckých cechů. Toto opatření navazovalo na starší úpravu z doby Karla IV. a Václava IV. a mělo původně teritorialitu omezenou na území Prahy, v roce 1671 rozšířenou na celé Čechy. Do přijetí obchodního kodexu v našich zemích byly obchodněprávní vztahy regulovány občanským zákoníkem a dílčími právními předpisy – řády merkantilními, elitními a směnečnými.

Ve většině evropských zemí převažovala snaha o sjednocení právních norem. Pro německou právní úpravu je naopak charakteristická právní roztržičnost a pestrost právních norem.

Obchodní právo lze chápat v širším, případně v užším slova smyslu. V užším slova smyslu se jedná o právní normy upravující výlučně obchodování. V širším slova smyslu do obchodního práva zahrnujeme i např. právo směnečné, které se později stalo jedním z pilířů *Směnečného a merkantilního řádu* z roku 1717, jehož novelizace proběhla roku 1763. V následujícím období vznikl impuls pro vytvoření obchodního zákoníku na základě usnesení spolkového sjezdu německých států ze dne 17. 4. 1856. Výsledkem bylo přijetí *Allgemeines deutsches Handelsgesetzbuch (ADHGB)* dne 17. 12. 1862 (zákon č. 1/1863).<sup>3</sup> Tímto byl položen základní právní pilíř pro rozvoj podniku a dispozic s ním. Obecně lze říci, že bazální vymezení soukromého práva doznalo značného ohlasu zejména v 19. a 20. století.<sup>4</sup>

V oblasti občanského práva představovaly klíčové kodifikace francouzský Code Civil z roku 1804 a rakouský ABGB z roku 1811. V aktuální době lze vysledovat tendence nalézt kontinuitu mezi dřívějšími a současnými právními systémy, proto je stručná analýza historického vývoje obchodního práva a institutu podnik nezbytná.

---

<sup>3</sup> KUKLÍK, Jan; SKŘEJPKOVÁ, Petra. *Kořeny a inspirace velkých kodifikací*. Praha: Avenira edice, 2008, s. 151 – 152. ISBN 978-8087109-07-6.

<sup>4</sup> HAVEL, Bohumil. *Obchodní korporace ve světle proměn. Variace na neuzavřené téma správy obchodních korporací*. Praha: Auditorium, 2010, s. 20. ISBN 978-80-87284-11-7.



## 1.2 PRÁVNÍ VÝVOJ INSTITUTU PODNIK A INSTITUTU ZÁVOD Z POHLEDU EKONOMICKO – PRÁVNÍ TEORIE

### 1.2.1 Právní úprava institutu podnik a institutu závod na přelomu 19. a 20. století

Přestože se první právní instituty týkající se obchodního práva objevovaly již dříve, největší rozvoj institutu podniku lze z právního pohledu v našich podmínkách zaznamenat na přelomu minulého století. Právní terminologie tehdy pro podnik užívala označení obchodní závod. Závodem se rozuměly všechny hmotné i nehmotné části majetku, sloužící k výkonu živnosti včetně souvisejících závazků.

Obchodní závod lze tedy označit za zvláštní seskupení majetku v hospodářském významu. Je nutno odlišovat aktivní a pasivní části obchodního závodu. Na základě tehdejší právní úpravy se k aktivům řadila tzv. prokázaná příležitost k živnostenskému obchodování, dále hmotné, ať již movité či nemovité věci sloužící ke každodennímu provozu závodu, včetně samotné továrny, strojů, nářadí, zásob zboží apod., dále to byly pohledávky vzniklé při provozu závodu a také práva s podnikem spojená, mezi něž patřilo právo firmy, právo známkové, nebo právo patentní. Pasivem byly potom tzv. obchodní dluhy vzniklé v souvislosti s podnikáním, a dále závazky vzniklé ze zákona, či z deliktů.

Zajímavým pojmem bylo tzv. *obchodní usazení*.<sup>5</sup> Tento pojem nebyl označením obchodního závodu jako takového, ale vyjadřoval samotné centrum, dříve označované jako tzv. místní střed, z něhož byla obchodní živnost provozována. Střed se dále rozlišoval dle kritéria, zda merkantilní střed závodu se nacházel na odlišném místě, než v místě bydliště podnikatele, který byl majitelem závodu, nebo zda faktický, merkantilní střed byl v místě bydliště podnikatele, vlastního podnik, ale v jiném místě, než ve kterém se nacházel jeho soukromý byt.

Právní význam tzv. místního obchodního závodu a bydliště podnikatele, který byl majitelem závodu, spočíval ve skutečnosti, které místo bylo rozhodující pro určení místní příslušnosti soudu. V užším smyslu byl pojem obchodní místo spojen se zeměpisnou oblastí, ve které se podnikatel usadil, ovšem v praxi bylo z právního

---

<sup>5</sup> RANDA, Antonín. *Soukromé obchodní právo rakouské (1908)*. Praha: Vysoká škola aplikovaného práva, 2008, s. 83. ISBN 978-80-86775-14-2.

pohledu nejdůležitější místo splnění a místo, kde docházelo ke každodennímu provozu podniku.<sup>6</sup>

### **1.2.2 Podnik a závod ve 20. a 30. letech 20. století. Vzájemný vztah mezi podnikem a závodem. Pojem a funkce**

Na počátku vývoje byl institut podniku vnímán poměrně široce a pojem podniku byl spojován s instituty, které v současné právní teorii již neexistují, případně byly nahrazeny pojmy novějšími. Vzhledem k aktuálním rekodifikačním procesům je patrné, že dochází k návratu k pojmosloví používanému v dřívějších právních úpravách a k získávání inspirace pro budoucí právní úpravy z minulosti. Proto je nezbytné detailněji analyzovat podnik v historické reflexi, protože dřívější pojetí může pro budoucí právní úpravy přinášet nové inspirační složky.

Právní teorie 20. let 20. století definovala podnik jako určitou skupinu, případně organizaci, která realizovala výdělečnou činnost. „*Podnik je výdělečné hospodářství. Má svůj technický obsah a hospodářský účel.*“<sup>7</sup> Technický obsah podniku tvořili pracovníci, pracovní prostředky a samotná práce. Takové technické pracovní organizaci s uzavřeným pracovním postupem se říkalo „*závod.*“<sup>8</sup> „*Závod jest jednotka technická. To, co činí ze závodu podnik, je hospodářský účel a obsah podniku, který tkví v tom, že se vede závod za účelem čistého výnosu.*“<sup>9</sup>

Z tohoto pojetí vztahu mezi podnikem a závodem tedy vyplývalo, že podnik představoval typ závodu určený k dosahování zisku. Přitom i větší počet závodů mohl tvořit jednu hospodářsky výnosnou jednotku, jediný podnik. Technicky samostatné závody, např. prádelna, barvírna a tkalcovna, navzájem spolupracovaly a tvořily jeden společný výnos a tvořily tedy jeden společný podnik. „*Podnik je jednotka hospodářská.*“<sup>10</sup> Na základě této definice pro určení podnikové jednotky nebylo podstatné, pokud více závodů patřilo jednomu subjektu. Rozhodujícím kritériem bylo, že se jednalo o jednotnost výnosů pod jednou podnikovou jednotkou.

---

6 Srovnej RANDA, Antonín. *Soukromé obchodní právo rakouské (1908)*. Praha: Vysoká škola aplikovaného práva, 2008, s. 84. ISBN 978-80-86775-14-2.

<sup>7</sup> ENGLIŠ, Karel. *Národní hospodářství. Druhé vydání*. Praha: Nakladatelství Fr. Borový v Praze, 1928, s. 195.

<sup>8</sup> Tamtéž, s. 196.

<sup>9</sup> Tamtéž, s. 196.

<sup>10</sup> Tamtéž, s. 196.

Existence závodu byla nezávislá na existenci podniku, protože závod představoval primárně technickou jednotku bez zaměření na dosahování zisku. Pod pojem závod spadaly např. i veřejné nemocnice. Závod představoval *statistický pohled* na výdělečnou činnost, pokud se jednalo o jeho technickou stránku, tzn. pracovní jednotky, strojovou výzbroj, velikost pracovních skupin apod. Tato koncepce vycházela od menších jednotek, než představovaly podniky, tedy od závodů. Element *hospodářské stránky* výdělečné činnosti, tzn. výnos a jeho složky, výrobní náklady, ceny a rozsah výroby, naproti tomu vycházel z podnikové jednotky.<sup>11</sup>

Jednotka zvaná podnik vznikala na základě aktivity podnikatele, která byla oddělena od státní a veřejné správy. Tato podnikatelská aktivita vedla ke sdružování pracovníků a pracovních prostředků za účelem realizace společné výdělečné činnosti. Podnikatel byl vlastníkem výrobků podniku, určoval jejich cenu ve vztahu k výrobním nákladům, a tím i výnos podniku. Podnikatel vyplácel mzdy, hradil nájemné a na základě vztahu mezi výrobním nákladem a cenou výrobku nesl riziko podniku. Možnost ztráty je částečně vyvážena nadějí na zisk. Podnikatelský zisk reprezentoval objektivní výnos podniku po zaplacení odměny za cizí práci a cizímu kapitálu. Dosažení podnikatelského zisku představuje hlavní motivaci podněcující podnikatele „*k zakládání a vedení podniků, ukazovatelem, kam má podnikatel svou výdělečnou činnost obrátit, a důvodem pro hospodárné vedení podniku.*“<sup>12</sup>

### 1.2.3 Podnik a jeho podnikatelské formy

Osobou, která byla s podnikem spojována, nebyl pouze jednotlivec, ale také společnosti různých právních forem. Rozdílnost podnikatelských forem je důležitým faktorem pro úspěch podniku, přičemž ekonomicko – právní teorie 20. let 20. století kladla důraz na tři klíčové body: na otázku ručení společníků obchodní společnosti; na otázku dispozic s podnikem a na otázku vztahu mezi vlastním kapitálem a cizím kapitálem.<sup>13</sup>

V ideálním případě existovala vysoká motivace podnikatele, dokonalá dynamika podniku a dostatečně velký vlastní kapitál. Je patrné, že snaha o rozmnožení vlastního kapitálu vedla k rozdílným formám společenského podnikání, při kterém se dělí, a tím

---

<sup>11</sup> Tamtéž, s. 196.

<sup>12</sup> ENGLIŠ, Karel. *Národní hospodářství. Druhé vydání.* Praha: Nakladatelství Fr. Borový v Praze, 1928, s. 197.

<sup>13</sup> Tamtéž, s. 208.

zmenšuje riziko, ale zároveň se také prosazovala kontrola nad podnikem a dynamikou podniku. Přitom můžeme rozlišit podniky individuální a společenské.

Tehdejší ekonomicko – právní pojetí podniku rozlišovalo podniky mimo jiné podle svázanosti podniku se životním zájmem podnikatele. Pokud byl podnik podle ekonomické teorie blízce svázán s osobou podnikatele, jednalo se o **podnik individuální**. Podnikatel mu věnoval maximální pozornost, měl neomezenou kontrolu nad podnikem a mohl provádět flexibilně každou dispozici a změnu v podniku. V tom spočívala výhoda individuálních podniků, nevýhodu představoval nedostatek kapitálu. Tato forma individuálního podniku byla vhodná pro takové druhy podnikání, kde je zapotřebí realizovat intenzivní podnikatelskou činnost a rychlé přizpůsobování změnám hospodářských poměrů.<sup>14</sup>

Protiklad pro podniky individuální představovaly podle Englišovy teorie **podniky společenské**. Právo vytvořilo řadu takových forem od sebe odlišných, které vyhovovaly rozdílným podnikatelským potřebám.

U podniků individuálních i společenských se rozlišovaly formy podniků A) kapitalistických a podniků B) svépomocných.

#### Ad A) **Podniky kapitalistické**

Tyto formy podniků umožňovaly větší možnosti pro soustředění kapitálu v podniku. Čím více bylo umožněno získat větší množství kapitálu, tím menší vliv měla osoba podnikatele na chod podniku. Typ individuálního podniku představovala veřejná společnost, ve které podnikatelem byly dvě nebo více osob, za účelem dosažení zvýšení kapitálu, ale zároveň zůstávalo dispoziční právo pro relativně úzký okruh osob.

Další typ individuálního podniku představovala komanditní společnost, ve které komplementáři ručili za závazky společnosti celým svým jměním a zároveň disponovali plným dispozičním právem. Ostatní členové (komanditisté) byli pouze svými podíly zúčastněni na ztrátě a zisku. Tím se lišili od věřitelů, zároveň měli na správu podniku limitovaný vliv. Existovala také komanditní společnost na akcie<sup>15</sup> za předpokladu, kdy podíly komanditistů byly rozloženy na akcie. V této formě společnosti komanditisté nerealizovali kontrolu nad podnikem individuálně, ale korporativně. Od akciové

---

<sup>14</sup> Tamtéž, s. 209.

<sup>15</sup> Srovnej ENGLIŠ, Karel. *Národní hospodářství. Druhé vydání*. Praha: Nakladatelství Fr. Borový v Praze, 1928, s. 210.

společnosti v její čisté podobě se komanditní společnost na akcie odlišovala mimo jiné přítomností komplementářů ručících celým svým jměním.

U akciových společností každý člen ručil jen svým vkladem, přičemž neměl přímé dispoziční právo nad správou podniku, kterou vedla hromada akcionářů a orgány v ní zvolené. U akciové společnosti žádný člen neručil osobně, zatímco u výše zmíněných společností alespoň někteří členové ručili celým svým jměním. Pokud se hledala právní forma pro společenský podnik bez neomezeného ručení, neexistovala jiná možnost, než zvolit akciovou společnost. Ta nepředstavovala ve všech případech ideální formu k daným poměrům. Proto rakouský zákon z roku 1906 o společnostech s ručením obmezeným,<sup>16</sup> vytvořil nový typ společnosti, ve které všichni členové ručili jen svými podíly, přičemž správa společnosti byla jednodušší a flexibilnější. Efektivita této právní formy byla vzápětí potvrzena jejím značným rozšířením, kterého dosáhla v krátké době po vydání zmíněného zákona. Ostatní výše zmíněné společnosti vycházely z obchodního zákona z roku 1862.

#### **Ad B) Podniky svépomocné**

Mezi tento typ podniků byla řazena družstva nazývaná též akapitalistickými společnostmi. I v družstvech obvykle docházelo ke kumulaci většího množství kapitálu, ale od značného počtu osob, přičemž každý z nich měl obvykle jen zanedbatelný podíl. Družstva chtěla dosáhnout na výhody kapitalizovaných společností, tedy na možnosti získání úvěru, nákupních, prodejních a výrobních výhod. Myšlenka pro vznik družstev se zrodila v Anglii, dále se rozšířila do Francie a následně do Německa. Družstva uskutečňovala svépomoc různým směrem:<sup>17</sup>

**Nákup.** Za účelem spotřeby (konzumní družstva) nebo k výdělečným účelům (strojová, surovinová družstva).

**Výroba.** V zemědělské nebo průmyslové podobě. Sdružovali se zaměstnanci nebo samostatní živnostníci.

**Odbyt.** Vztahoval se nejčastěji k družstvům skladištním, živnostenským a zemědělským.

**Úvěr.** Vztahoval se zejména k úvěrním družstvům.

---

<sup>16</sup> ENGLIŠ, Karel. *Národní hospodářství. Druhé vydání*. Praha: Nakladatelství Fr. Borový v Praze, 1928, s. 210.

<sup>17</sup> Tamtéž, s. 215.

### 1.2.4 Účel existence podniku a podniková činnost - historický pohled. Technická výzbroj podniků

Pojetí podniku pocházející z období před druhou světovou válkou vnímalo podnik spíše jako určitou ekonomickou jednotku, jež byla primárně posuzována z pohledu objektivního výnosu podniku. Pojem podnik v sobě zahrnoval i pojem závod. Každý podnik v sobě zahrnoval jeden nebo více závodů. Ne každý závod však byl podnikem. Podnik byl koncipován k plnění hospodářského účelu.

Vycházelo se z hypotézy, že opatřování prostředků v podnicích bylo nezbytné realizovat na základě použití vhodných prostředků. Základními statky, které podniku sloužily k výdělečné činnosti, byly budovy, stroje, motory, suroviny, pomocné látky apod. Tyto statky sloužily k výdělečné činnosti prostřednictvím opatřování jiných statků, případně služeb pro osoby třetí. Jako osoby třetí byly vnímány kterékoliv subjekty, které za tyto statky nebo služby zaplatily. Platil princip, že *“uhlí, kterým se topí v domácnosti, není kapitálem, uhlí, kterým se pohání motor v podniku, je kapitál.”*<sup>18</sup> Kapitál ve vztahu k podnikové jednotce byl rozdělen do složky provozní a do složky investiční.

Zajímavým, dnes již nepoužívaným pojmem, byla **podniková činnost**. Podniková činnost směřovala k maximu nově získané směnné hodnoty vyjádřené penězi, přičemž sledovala přírůstky směnné hodnoty vyjádřené penězi, které plynou z této činnosti jako své užitky a úbytky směnné hodnoty vyjádřené penězi jako své náklady. Výnos podnikové činnosti byl představován rozdílem mezi těmito užitky a náklady. „*Obsahem účelu podniku je nabývání peněz.*“<sup>19</sup> Tato definice byla obohacena o princip objektivního výnosu podniku vzhledem k exaktní vyjádřitelnosti a měřitelnosti výnosu podniku v penězích.

Objektivní výnos podniku je čerpán z činnosti podniku, proto je nezbytné, aby podnik vyvíjel aktivitu. Aktivita podnikové jednotky může být rozmanitá. Principem zůstává, aby statek vyrobený měl vyšší hodnotu než statek obětovaný, případně se statek může přiblížit od vzdáleného nebo neznámého výrobce ke spotřebiteli. Místo prodeje statků mohlo být předmětem užívání statků tzv. opotřebitelných, u kterého nájemné představovalo hodnotu plodů a produktů. Namísto statků mohou nastoupit

---

<sup>18</sup> ENGLIŠ, Karel. *Soustava národního hospodářství. Věda o pořádku, v kterém jednotlivci a národové pečují o udržení a zlepšení života. Svazek I.* Praha: Melantrich, 1937, s. 232.

<sup>19</sup> Tamtéž, s. 233.

služby, mezi které byly řazeny např. služby dopravních podniků, zprostředkovatelských podniků, léčebných podniků apod.

Statky, které v jednom podniku představovaly náklad, byly v jiném podniku vyrobeny a tvořily zde hodnotu plodů a produktů, který měl opět svůj náklad a svůj objektivní výnos. V celkovém součtu můžeme měřit souhrn objektivních výnosů všech podniků, který reprezentoval hodnotu národního produktu.

Pojem technické výzbroje podniků byl definován jako „*souhrn jeho věcných aktivních prostředků mimo půdu*.“<sup>20</sup> Pasivní prostředky představovaly suroviny a pomocné látky. Aktivní věcné prostředky představovaly zejména budovy, nástroje, stroje, motory, dopravní prostředky apod. Pro tyto prostředky bylo možné použít i pojem investice. Efektivita práce závisela na dokonalosti technických prostředků, proto bylo zvyšování technické výzbroje podniku jeho zájmem. Na technickou výzbroj podniku bylo možné nahlížet z pohledu *technického, kapitálového a rentabilního*.<sup>21</sup>

Technickou stránku si zajišťoval podnik buď sám, nebo je obstarával specializovaný podnik, který vyráběl a prodával technické prostředky pro podniky jiné. Kapitálovou stránku představoval potřebný kapitál, kterým měl podnik disponovat. S kapitálem souvisely ceny zařízení a investic včetně případných úroků za půjčky. Střední a malé podniky hledaly východisko ve svépomoci a nákupech velkoobchodní formou za nižší cenu.

Obecně se podnik snažil získat levný kapitál za nízký úrok. Důležitá byla i nízká nákupní cena. V kapitálové a rentabilní otázce se mohl uplatnit také vliv veřejného práva formou daňových zákonů. Daňová konstrukce mohla umožnit podnikům preferenci směřující k technickému zdokonalování podniků. Případný výnos podniku mohl být věnován ve prospěch podnikových investic, než by tomu bylo při vyšším daňovém zatížení podniků.

### **1.2.5 Podnikový kapitál a úvěry**

Podnikový kapitál byl rozdělen do kategorie investiční kapitál a do kategorie dlouhodobý kapitál. Velké podniky mohly emitovat obligace, což jim umožňovalo

---

<sup>20</sup> ENGLIŠ, Karel. *Soustava národního hospodářství. Věda o pořádku, v kterém jednotlivci a národové pečují o udržení a zlepšení života. Svazek II*. Praha: Nakladatelství Melantrich, 1937, s. 415.

<sup>21</sup> Tamtéž, s. 417.

získávat kapitál výhodněji než formou bankovních půjček. Možné typy podnikových úvěrů vypadaly následovně:<sup>22</sup>

<i>Úvěr investiční dlouhodobý</i>	<i>Úvěr provozovací krátkodobý</i>
<i>Podniky zemědělské</i>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• velké hypoteční banky, spořitelny, okresní hospodářské záložny atd.</li> <li>• malé nebylo specificky upraveno</li> </ul>	obchodní banky  kampeličky, záložny, okresní hospodářské záložny
<i>Podniky ostatní</i>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• velké nebylo specificky upraveno</li> <li>• malé nebylo specificky upraveno</li> </ul>	obchodní banky  záložny všeho druhu

### **1.2.6 Technický obsah podniků. Typy výrobních tříd podniků. Soustava technické podnikové aktivity**

Dalším, dnes již nepoužívaným pojmem, je pojem *technický obsah podniků*<sup>23</sup>. Podniky sloužily svou aktivitou spotřební složce domácností a také dalším podnikům. Jednak způsobem, že produkovaly hmotné statky nebo konaly určité služby. Na základě technické práce podniků, která byla mezi podniky rozdělena, vytvářela jednak podniky téhož druhu výroby a dále pak podniky různého druhu výroby.

Tento způsob rozdělení podniků měl značný vliv na principy hospodářské soutěže. Podniky, které byly považovány za účastníky vzájemné soutěže, byly tehdy pouze podniky téhož druhu výroby. Vznikal ovšem problém v definování podniků téhož druhu výroby a dále vznikala otázka, čím byl obsahově reprezentován tentýž druh výroby. Hledisek pro rozdělení takových podniků bylo více. Kritériem mohl být např. typ zpracované suroviny, typ statku, který byl předmětem výroby nebo pracovní metoda. Na základě kombinací různých hledisek byly vytvořeny výrobní třídy.

Tehdejší členění výrobní tříd podniků bylo následující<sup>24</sup>:

Zemědělství, lesnictví, rybářství; hornictví; hutnictví; zpracování kovů; průmysl strojů a přístrojů; průmysl kamenů a zemin; průmysl sklářský; průmysl chemický; plynárny, elektrárny, vodárny; průmysl dřevařský; průmysl papírnický; průmysl

<sup>22</sup> Tamtéž, s. 421.

<sup>23</sup> ENGLIŠ, Karel. *Soustava národního hospodářství. Věda o pořádku, v kterém jednotlivci a národové pečují o udržení a zlepšení života. Svazek I.* Praha: Melantrich, 1937, s. 575.

<sup>24</sup> Tamtéž, s. 579 – 580.



polygrafický a umělecký; průmysl textilní; průmysl kožařský; průmysl oděvní; průmysl obuvnický; průmysl potravin a poživatin; živnosti stavební.

Obchodní podniky nahrazovaly pro jednotlivé statky, případně celé jejich skupiny trh. Podobnou funkci ve vztahu ke kapitálovému trhu a k peněžnímu kapitálu realizovaly „podniky prostředkující úvěr a platy“<sup>25</sup> a ve vztahu k trhu práce „podniky pro prostředkování služeb a práce.“<sup>26</sup> Dotčené podniky neprodukují výrobní složky v podobě statků, jejich aktivita představuje službu svého druhu, která se liší od služební aktivity podniků. Proto se rozlišovaly dva druhy služeb vzhledem k jejich vztahu ke spotřebnímu hospodářství – služby nepřímé a služby přímé. Služba přímá byla spotřebním hospodářstvím shledávána jako užitečná a byla kupována v podobě statků.

Z výše zmíněných principů vycházela soustava technické aktivity podniků<sup>27</sup>:

**Výroba v užším smyslu:** *Prvotní výroba* – zemědělství, rybářství, lesnictví, lovectví, hornictví, kamenné lomy. *Průmyslová výroba* – různá podle druhu statků, které byly vyráběny, podle pracovní metody a zpracovávané suroviny.

**Doprava** – osob a statků.

**Aktivita trhov:** nahrazující trh statků (obchod); nahrazující trh kapitálu (úvěrnictví, peněžnictví); nahrazující trh práce (zprostředkování práce).

**Služby** – tělesná práce, vyučování, hudba, divadlo, kino, literární činnost.

V období po druhé světové válce byl pojem obchodního práva prakticky eliminován a nahrazen pojmem hospodářské právo<sup>28</sup>, počátkem 90. let minulého století došlo v ČR následně k renesanci obchodního práva.

---

<sup>25</sup> Tamtéž, s. 581.

<sup>26</sup> ENGLIŠ, Karel. *Soustava národního hospodářství. Věda o pořádku, v kterém jednotlivci a národové pečují o udržení a zlepšení života. Svazek I.* Praha: Melantrich, 1937, s. 581.

<sup>27</sup> Tamtéž, s. 581.

<sup>28</sup> Viz Hospodářský zákoník (zák. č. 109/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů).

## 2. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA PODNIKU A JEHO ORGANIZAČNÍCH SLOŽEK

### 2.1 PRÁVNÍ DEFINICE POJMU PODNIK

Pojem podnik je definován v ustanovení § 5 částí první zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, v obecných ustanoveních, Hlava I, základní ustanovení, Díl II. Ustanovení § 5 odst. 1 definuje, že podnikem se pro účely obchodního zákoníku rozumí soubor hmotných, jakož i osobních a nehmotných složek určených k podnikání. K podniku náleží věci, práva a jiné majetkové hodnoty, které patří podnikateli a slouží k provozování podniku nebo vzhledem k své povaze mají tomuto účelu sloužit.

Ustanovení § 5 odst. 2 definuje, že **podnik je věc hromadná**. Na jeho právní poměry se použijí ustanovení o věcech v právním smyslu. Tím není dotčena působnost zvláštních právních předpisů vztahujících se k nemovitým věcem, předmětům průmyslového a jiného duševního vlastnictví, motorovým vozidlům apod., pokud jsou součástí podniku.

Zmíněné ustanovení se může jevit jako lehce problematické, protože obchodní ani občanský zákoník v aktuálním znění neznají pojem *věci hromadné*. Tím pádem tento institut postrádá zákonnou úpravu pro aplikaci právních důsledků s věcí hromadnou spojených. Stejná otázka se vztahuje i na obchodněprávní instituty vztahující se na smlouvu o prodeji podniku a smlouvu o nájmu podniku. V nich je pouze samostatně upraven právní režim konkrétních složek podniku (tzn. věci, pohledávek a závazků, dále předmětů průmyslového a jiného duševního vlastnictví apod.).<sup>29</sup>

Definice ***hromadné věci*** bude upravena až v zákoně č. 89/2012, občanský zákoník, který vstoupí v účinnost 1. ledna 2014, v jeho Části první – Obecná část, Hlavě IV – Věci a jejich rozdělení, Díl 2 – Rozdělení věcí. Jeho ustanovení § 501 hromadnou věc definuje jako soubor jednotlivých věcí náležejících téže osobě, považovaný za jeden

---

<sup>29</sup> FALDYNA, František; POKORNÁ, Jarmila; TOMSA, Miloš; ROZEHNALOVÁ, Naděžda; VEČERKOVÁ, Eva; KOBLIHA, Ivan; POHL, Tomáš; BALABÁN, Petr; VÍTEK, Jindřich; MAREK, Karel. *Meritum*. Praha: Wolters Kluwer, 2010, s. 13. ISBN 978-80-7357-577-9.

předmět a jako takový nesoucí společné označení, pokládá se za celek a tvoří hromadnou věc.

Na základě definice obchodního zákoníku, z pohledu obchodněprávního, chápeme podnik jako **soubor hmotných, jakož i osobních a nehmotných složek podnikání**.<sup>30</sup> Obchodní zákoník dále řadí k podniku i věci, práva a jiné majetkové hodnoty za předpokladu, že patří podnikateli a slouží k provozování podniku, včetně věcí, které vzhledem ke své povaze mají tomuto účelu sloužit. Podnikatel provozuje tuto činnost vlastním jménem a na svoji vlastní odpovědnost.

Podnik je organizovaný celek vytvořený za účelem dosahování zisku. Podnik je v současném právním pojetí vnímán jako **objekt (předmět)**<sup>31</sup> právních vztahů. Objekty právních vztahů jsou teoreticky definovány jako „**to, čeho se týkají oprávnění a povinnosti účastníků právního vztahu.**“<sup>32</sup> Jednotlivé složky podniku slouží k podnikání, nebo vzhledem ke své povaze tomuto účelu mají sloužit. Jednotlivé složky podniku patří podnikateli.

Ekonomicko – právní historický pohled směřoval k tzv. personifikaci podniku. Vztah podnikatele k podniku vyplýval zejména z vlastnického práva (pokud se jednalo o státní podnik, z oprávnění s majetkem státu hospodařit), přičemž u ostatních složek musel být podnikatel přímo oprávněnou osobou (vlastník ochranné známky, věřitel pohledávky apod.). V pojetí českého práva byl tedy pojem podniku původně poměrně značně personifikován.<sup>33</sup>

Složky podniku představují **hmotné složky** (věci movité nebo nemovité), **osobní složky** (podnikatel a jeho řídicí a organizační struktura, struktura a kvalifikační úroveň zaměstnanců), **nehmotné složky** (práva a jiné majetkové hodnoty – např. pohledávky, ochranná známka, obchodní jméno, „know-how“, jiná průmyslová práva apod., prodejnost výrobků a služeb, počet klientů, obchodní pověst atd.).

Hodnota – cena podniku je určena součtem ocenění všech jeho složek a uplatňuje se např. v případech prodeje nebo nájmu podniku.

---

<sup>30</sup>Srovnej ALPMANN, Josef A. *Handelsrecht* 13. Münster: Alpmann und Schmidt, 2010, ISBN 3-86752-093-5.

<sup>31</sup> FALDYNA, František; POKORNÁ, Jarmila; TOMSA, Miloš; ROZEHNALOVÁ, Naděžda; VEČERKOVÁ, Eva; KOBLIHA, Ivan; POHL, Tomáš; BALABÁN, Petr; VÍTEK, Jindřich; MAREK, Karel. *Meritum*. Praha: Wolters Kluwer, 2010, s. 12. ISBN 978-80-7357-577-9.

<sup>32</sup> GERLOCH, Aleš. *Teorie práva. 5. upravené vydání*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2009, s. 157. ISBN 978-80-7380-233-2.

<sup>33</sup> K personifikaci podniku blíže viz MALOVSKÝ-WENIG, Arnošt. *Příručka obchodního práva*, Praha: Kompas, 1947.

Ve světle judikatury Nejvyššího soudu ČR je zajímavý rozsudek pocházející ze dne 25. 3. 2003, sp. zn. 29 Odo 717/2002, který stanovil, že „*Podnik je fungujícím ekonomickým organizmem.*“<sup>34</sup> Z odůvodnění rozsudku Nejvyššího soudu ČR vyplývá, že na základě východiska z definice podniku jako souboru hmotných, osobních a nehmotných složek podnikání, jež zahrnují věci, práva a jiné majetkové hodnoty, které patří podnikateli, nebo vzhledem ke své povaze mají tomuto účelu sloužit, a také z toho, že podnik je fungujícím ekonomickým organizmem.

## 2.2 ORGANIZAČNÍ SLOŽKY PODNIKU

Organizační složky podniku jsou upraveny v ustanovení § 7 částí první zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, v obecných ustanoveních, Hlava I, základní ustanovení, Díl II. Z pohledu obchodního práva je možné rozlišit dva typy organizačních složek podniku – *odštěpný závod* (případně jiné organizační složky podniku) a *provozovnu*. Ustanovení § 7 odst. 1 ObchZ definuje, že odštěpný závod je organizační složka podniku, která je jako odštěpný závod zapsána v obchodním rejstříku. Při provozování odštěpného závodu se užívá obchodní firmy podnikatele s dodatkem, že jde o odštěpný závod. Ustanovení § 7 odst. 2 definuje, že obdobné postavení jako odštěpný závod má i jiná organizační složka, jestliže zákon stanoví, že se zapisuje do obchodního rejstříku. Ustanovení § 7 odst. 3 definuje, že provozovnou se rozumí prostor, v němž je uskutečňována určitá podnikatelská činnost.

### 2.2.1 Odštěpný závod a jednání podnikatele v režimu odštěpného závodu a jiné organizační složky. Provozovna

Předmět podnikání v rámci odštěpného závodu je limitován rozsahem předmětu podnikání podnikatele. Vzhledem k tomu, že odštěpný závod musí být zapsán v obchodním rejstříku, může ho zřídit pouze ten podnikatel, který je sám do obchodního rejstříku zapsán nebo alespoň současně s odštěpným závodem zapisován. Vedoucí organizační složky podniku je zapisován do obchodního rejstříku a je zmocněn za

---

<sup>34</sup> DĚDIČ, Jan; LASÁK, Jan. *Přehled judikatury. Přeměny obchodních společností. Převod podniku a jeho části*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009, s. 173. ISBN 978-80-7357-457-4.

podnikatele činit veškeré právní úkony v rámci této organizační složky podniku. Zápis do obchodního rejstříku má v tomto případě konstitutivní povahu.

Ustanovení upravující jednání podnikatele v režimu odštěpného závodu a jiné organizační složky, jestliže zákon stanoví, že se zapisuje do obchodního rejstříku, je upraveno v ustanovení § 13 odst. 3 ObchZ, který definuje, že vedoucí organizační složky podniku [ustanovení § 7 odst. 1 a 2], který je zapsán do obchodního rejstříku, je zmocněn za podnikatele činit veškeré právní úkony týkající se této složky.

K této otázce uvádím *rozsudek Nejvyššího soudu ČR* ze dne 19. 2. 2008, sp. zn. 32 Odo 1428/2006.<sup>35</sup> Nejvyšší soud ČR přezkoumal rozhodnutí odvolacího soudu v napadeném rozsahu (podle § 242 odst. 1 OSŘ). Otázkou posouzení bylo, jestli odvolací soud nepochybil, jestliže aplikoval na zjištěný skutkový stav § 13 odst. 3 ObchZ, na kterém založil svůj závěr o tom, že se ujednaná smluvní pokuta dohodnutá v kupní smlouvě pocházející ze dne 12. 10. 1992 vztahovala jen na dodávky, které byly žalované dodávány odštěpným závodem žalobkyně. Na základě skutkových zjištění soudů obou stupňů nepodepsal kupní smlouvu pocházející ze dne 12. 10. 1992 místo žalobkyně ředitel jejího odštěpného závodu, ale jeho náměstek, o kterém žalobkyně tvrdila, že podepisování zmíněných typů smluv bylo obvyklou náplní jeho práce, přičemž smlouva byla podepsána s vědomím ředitele odštěpného závodu. Zmocnění uvedené v ustanovení § 13 odst. 3 ObchZ je přitom zmocněním zákonným, přičemž *je nepřenosné*. Vztahuje se totiž pouze na osobu vedoucího organizační složky. Přitom žádný právní předpis neupravuje variantu přenesení tohoto zákonného zmocnění. Jednatelské oprávnění ostatních pracovníků organizační složky se řídí ustanovením § 15 ObchZ. Odvolací soud posoudil daný případ na základě ustanovení § 13 odst. 3, což znamenalo, že soud nesprávně odůvodnil svůj závěr ohledně napadeného rozhodnutí.

Provozovna je na základě ustanovení § 7 odst. 3 ObchZ definována jako prostor, v němž je uskutečňována určitá podnikatelská činnost. Provozovna musí být označena obchodní firmou nebo jménem a příjmením anebo názvem podnikatele, k níž může být připojen název provozovny nebo jiné rozlišující označení.

Název provozovny není součástí obchodní firmy podnikatele, nicméně požívá ochranu v rozsahu právní úpravy nekalé soutěže. Vzhledem k tomu, že podnik představuje předmět soukromoprávních vztahů, může být zároveň předmětem

---

<sup>35</sup> DĚDIČ, Jan; LASÁK, Jan. *Právo kapitálových obchodních společností. Přehled judikatury s komentářem. 2. díl.* Praha: Linde, 2010, s. 1194 – 1197. ISBN 978-80-7201-781-2.

majetkových dispozic s podnikem. Dispozice s podnikem se nemusejí týkat celého podniku, ale pouze některých jeho částí – nejčastěji se jedná o autonomní organizační složky podniku.

Předmětem smlouvy o prodeji podniku nejsou jednotlivé věci, ale podnik jako soubor hmotných, osobních a nehmotných složek podnikání. Předmětem smlouvy o prodeji nebo nájmu podniku je buď podnik jako soubor hmotných, osobních a nehmotných složek podnikání, případně část podniku, která tvoří samostatnou organizační složku podniku. Ve smlouvě musí být dostatečně přesně vymezen podnik (nebo jeho část), který je jejím předmětem.<sup>36</sup>

---

<sup>36</sup> POSPÍŠILOVÁ, Alena a kol. *Vzory smluv pro podnikatele*. Praha: Wolters Kluwer, 2007, s. 204 – 219. ISBN 978-80-7357-286-0.

### 3. ANALÝZA INSTITUTU PODNIK, SMLOUVY O PRODEJI PODNIKU A SMLOUVY O NÁJMU PODNIKU

Podnik ve svých různých podobách představuje prostředek podnikatele, který užívá k provozování hospodářské činnosti již po staletí. Z tohoto důvodu se právní pojetí pojmu podnik a závod v čase mění. Obchodní právo představuje komplexní právní odvětví, které v sobě zahrnuje složky práva soukromého i veřejného. V obchodním právu dochází k interakcím mezi jednotlivými právními normami, které jsou často obsaženy v různých právních odvětvích. Komplexnost právních norem prochází kontinuálními proměnami, kodifikačními, dekodifikačními a rekodifikačními procesy.

Koncepce podniku v současné právní úpravě a v právní úpravě vycházející z rekodifikace obchodního a občanského práva vychází ze dvou základních teoretických východisek – z pohledu „*statického*“ a z pohledu „*dynamického*“ období podniku. Pohled statický ukazuje podnik jako předmět zkoumání tohoto institutu jako takového s jeho jednotlivými aspekty, jako podniku nacházejícího se tzv. v klidu, tedy ve vlastnictví podnikatele, vyvíjejícího hospodářskou činnost a sloužícího účelu svého vzniku a existence.

Po provedení analýzy a studiu všech aspektů podniku v modelu jeho klasického fungování je možné analyzovat okamžik, ve kterém dochází ke změně v osobě podnikatele, provozovatele nebo vlastníka podniku. V této fázi lze podrobit analýze dynamickou stránku podniku, vycházející z okamžiku, ve kterém dochází k jeho prodeji, případně nájmu. Taková změna může být velmi významným zásahem do období existence podniku. Cestou srovnávání a hodnocení zjištěných poznatků se pokusím komparovat možnosti dispozice s podnikem (prodej a nájem) a nalézt výhody a nevýhody obou těchto řešení. Na základě shrnutí všech získaných poznatků lze následně dospět k personifikaci subjektů návrhu procesu prodeje podniku, případně jeho nájmu, s ohledem na potřeby podniku a na eliminaci negativních vlivů působících na podnik ve výše uvedených dynamických procesech.

Statickou i dynamickou fázi podniku značně ovlivňuje otázka jeho kapitalizace a následně související otázky postavení podniku vůči třetím subjektům, např. věřitelům. V praxi může věřitel podat odpor v případě, že by se prodejem nebo nájmem podniku

zhoršila dobytost jeho pohledávky. V případě ochrany věřitelů můžeme hovořit i o variantách derogačního použití zákazu zneužití právní formy obchodní společnosti.<sup>37</sup>

Pojem podnik je možné analyzovat ve dvou základních rovinách. Jednak v rovině všeobecně platných a vymezených definic a dále v rovině účelové, která je obsažena v obchodním zákoníku. Pro právní teorii i praxi je nutné reflektovat oba typy pojetí pojmu podnik za účelem jeho komplexní analýzy.

### 3.1 SLOŽKY PODNIKU VE „STATICKÉM“ OBDOBÍ

Pokud nahlédneme na podnik z pohledu vztahů obchodněprávních, je podnik jejich *předmětem - objektem*. Zákon charakterizuje podnik jako *věc hromadnou*. Přestože pojem věci hromadné není zákonodárcem právně definován, již ze samotného názvu je patrné, že se jedná o určitý souhrn hodnot, okruh věcí, které slouží podniku a podnikateli k činnosti podniku. Tento soubor je řízen a veden podnikatelem. Základním cílem a směřováním existence tohoto celku a jeho organizace je dosahování zisku. Velmi významnou roli zde hraje právě osoba podnikatele, tedy osoby, která soustavně, samostatně, vlastním jménem a na vlastní odpovědnost za účelem zisku uskutečňuje svou podnikatelskou činnost.

Ve statickém období fungování podniku je osoba podnikatele prvkem jednotícím, určujícím a stabilizujícím každodenní činnost podniku a je společným jmenovatelem pro všechny složky podniku, ať již složky hmotné, zastoupené budovami podniku, vybavením, výrobními linkami, materiálem pro výrobu apod., složky nehmotné, představované celou škálou prvků od know-how, průmyslových vzorů a ochranných známek, přes okruh stálých zákazníků, odběratelů a klientů, zavedené jméno podniku s dlouhou tradicí na trhu (obchodní firma), až po obchodní tajemství, dále i složky osobní, které spočívají v práci kvalifikovaných, zaškolených a loajálních zaměstnanců podniku, jejich zkušenosti a profesionalitě, složení vedoucích zaměstnanců podniku, managementu podniku, schopného jejich práci řídit a získat odbyt pro jeho výstupy.

Nikoliv nevýznamným faktem je skutečnost, že jednotlivé složky podniku jsou z právního hlediska podrobeny ustanovením o věcech v právním smyslu. Z právního

---

<sup>37</sup> PAUKNEROVÁ, Monika; TOMÁŠEK, Michal et al. *Nové jevy v právu na počátku 21. století. IV. Proměny soukromého práva*. Praha: KAROLINUM, 2009, s. 46. ISBN 978-80-246-1687-2.



pohledu existuje jednak vlastnické právo k podniku, dále jsou jednotlivé složky náležející k podniku nadány do jisté míry vlastním právním statutem s vlastním režimem. Jedná se např. o předměty průmyslového a jiného duševního vlastnictví.

Pojetí vlastnického práva v jeho obecné rovině přitom bylo detailně upraveno již v rakouském právu na přelomu 19. a 20. století.<sup>38</sup>

### 3.2 SLOŽKY PODNIKU V „DYNAMICKÉM“ OBDOBÍ

Dynamické období je z pohledu existence podniku obdobím velmi náročným pro jeho stabilitu. V tomto období lze indikovat v podniku několik průvodních jevů, které vychází ze změny v osobě podnikatele. Tato změna s sebou přináší zásah do všech složek podnikání, nejstabilnější složkou v tomto období je pravděpodobně hmotný substrát podniku, největší změny může utrpět substrát nehmotný. Osobní složka ale reaguje zpravidla rovněž spíše negativně.

Změna v osobě podnikatele je sice v praxi běžnou věcí, nicméně lze konstatovat, že v posledních letech, kdy globální hospodářská krize začala napadat ekonomiky většiny vyspělých zemí, nabývá tato skutečnost na významu. Do dynamické složky lze vedle smlouvy o prodeji podniku a smlouvy o nájmu podniku zařadit i likvidaci podniku.<sup>39</sup>

Vedle smlouvy o prodeji podniku a smlouvy o nájmu podniku existuje také nepojmenovaný smluvní typ, jehož předmětem je bezúplatný převod podniku, tedy **smlouva o bezúplatném převodu podniku**. I tento nepojmenovaný smluvní typ by mohl být zařazen do „dynamické“ fáze období podniku.

K tomuto nepojmenovanému smluvnímu typu se vyjádřil rozsudek Nejvyššího soudu ČR pocházející ze dne 27. 7. 2005, sp. zn. 29 Odo 1058/2003. Smlouva, jejímž předmětem je bezúplatný převod podniku nebo jeho části představuje nepojmenovanou smlouvu na základě ustanovení § 269 odst. 2 ObchZ. Pro platnost takové smlouvy

---

<sup>38</sup> Srovnej RANDA, Antonín. *Držba. Právo vlastnické*. Praha: ASPI, 2008, s. 195 a násl. ISBN 978-80-7357-389-8.

<sup>39</sup> Blíže viz PELIKÁN, Václav. *Likvidace podniku*. 7. aktualizované a doplněné vydání. Praha: Grada, 2011, ISBN 978-80-247-3338-8. Srovnej také KLIMEŠ, František. Zrušení a likvidace obchodních společností (základní otázky a aplikační aspekty). *Aplikované právo*. 2010, roč. 8, č. 2, s. 51 – 71. ISSN 1214-4878.

přítom postačí, bude – li vymezen převáděný podnik nebo jeho část. Konkrétní složky podniku, které jsou předmětem převodu, nemusí být výslovně konkretizovány.<sup>40</sup>

### **3.2.1 Obchodní smlouva jako základní prvek dynamického období podniku**

Pro možnosti realizace dispozic s podnikem představuje smlouva základní pilíř, na základě kterého je možné realizovat nájem i prodej podniku. Smlouva ve své obecné podobě představuje nejtypičtější právní úkon realizovaný v soukromém právu. Přesto občanský zákoník exaktně nedefinuje smlouvu, upravuje pouze proces jejího vzniku.<sup>41</sup> Základem smlouvy jsou vzájemné a obsahově shodné projevy vůle v podobě dvoustranných nebo vícestranných právních úkonů směřujících ke vzniku, změně nebo zániku práv a povinností, které právní předpisy s takovými projevy vůle spojují. Smlouva ve všech svých případech má za následek vznik, změnu nebo zánik závazkového právního vztahu, tzn. práv a povinností.

### **3.2.2 Platnost a účinnost smlouvy**

Platnost smlouvy je podmíněna skutečností, že smluvní strany při jejich uzavírání dodržely všechny náležitosti, které jsou pro platnost smlouvy stanoveny zákonem na základě § 37 ObčZ: ustanovení § 37 odst. 1: „Právní úkon musí být učiněn svobodně a vážně, určitě a srozumitelně; jinak je neplatný.“ Ustanovení § 37 odst. 2: „Právní úkon, jehož předmětem je plnění nemožné, je neplatný.“ Ustanovení § 37 odst. 3: „Právní úkon není neplatný pro chyby v psaní a počtech, je – li jeho význam nepochybný.“

Účinnost smlouvy, tzn. právní účinky smlouvy včetně možnosti úspěšně se domáhat plnění ze smlouvy, nemusí být pevně svázána s okamžikem vzniku smlouvy. Účinnost smlouvy smí být vázána na splnění odkládací podmínky nebo na rozhodnutí příslušného orgánu. Existují případy, kdy k nabytí vlastnického práva k převáděné nemovitosti je vyžadováno kromě písemné smlouvy také rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva. Katastrální úřad je tak v pozici

---

<sup>40</sup> DĚDIČ, Jan; LASÁK, Jan. *Přehled judikatury. Přeměny obchodních společností. Převod podniku a jeho části*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009, s. 206. ISBN 978-80-7357-457-4.

<sup>41</sup> Viz § 43 a násl. zákona č. 40/1964, občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

rozhodovacího subjektu o povolení vkladu na základě účinných smluv.<sup>42</sup> Tato skutečnost má vazbu i na smlouvu o prodeji podniku.

Historický vývoj vytvořil typy smluv, které standardním způsobem upravují práva a povinnosti smluvních stran – smlouvy pojmenované – nominátní. Mezi tento typ pojmenovaných smluv patří smlouva o prodeji podniku i smlouva o nájmu podniku. Na principu smluvní svobody je umožněno uzavírat i smlouvy, které nejsou v zákoně výslovně vymezeny – smlouvy nepojmenované – inomínátní. Nezbytnou podmínkou je, aby byla daná smlouva v souladu s ustanovení § 51 ObčZ, který stanoví, že smlouva nesmí odporovat obsahu nebo účelu tohoto zákona.

Pro oblast obchodněprávních vztahů platí ustanovení § 269 odst. 2 ObchZ, který definuje, že účastníci mohou uzavřít i takovou smlouvu, která není upravena jako typ smlouvy. Jestliže však účastníci dostatečně neurčí předmět svých závazků, smlouva uzavřena není.

Tento typ inomínátních smluv by se teoreticky mohl uplatnit u prodeje podniku, pokud by nebyla využita smlouva o prodeji podniku nebo jeho části, ale větší množství dohod o postoupení pohledávek, trojstranných dohod o převzetí dluhu s příslušným věřitelem atd. Tím způsobem by bylo možné realizovat převod práv a povinností a majetku tvořících konkrétní část podniku.

Pro uzavírání smluv platí zásada neformálnosti, na základě které, pokud zákon nestanoví podmínku písemné formy smlouvy nebo pokud si smluvní strany formu nesjednaly, není obligatorně předepsána její forma.

Z pohledu funkce smlouvy představuje smlouva základní právní nástroj pro založení, změnu nebo zánik soukromoprávních vztahů. Prostřednictvím smluv subjekty soukromého práva ve společnosti uspokojují své nejrůznější potřeby, preference a zájmy. Prostřednictvím smluv dochází k přesunům různých majetkových i nemajetkových hodnot, proto hrají smlouvy významnou roli v podnikatelském sektoru. Bez existence smluv by nemohla existovat tržní ekonomika. Za účelem předcházení sporů jsou smluvní strany na základě ustanovení § 43 ObčZ povinny při úpravě smluvních vztahů odstranit vše, co by mohlo vést ke vzniku sporů.

Jestliže je smlouva platně uzavřena a je platná, je pro její smluvní strany závazná na základě ustanovení § 493 ObčZ, který stanovuje, že závazkový vztah nelze měnit bez

---

<sup>42</sup> ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK, Jan. *Občanské právo hmotné. Díl první: Obecná část*. Praha: Wolters Kluwer, 2009, s. 127. ISBN 978-80-7357-468-0.

souhlasu jeho stran, pokud tento zákon nestanoví jinak. Tento právní princip lze pojmenovat „*pacta sunt servanda*.“ Smlouva ve prospěch třetí osoby, tedy vznik práva nebo závazku, může vzniknout za předpokladu, že s tím třetí osoba souhlasí. V opačném případě platí smlouva jen mezi těmi, kteří smlouvu uzavřeli.<sup>43</sup>

### **3.2.3 Uzavírání obchodní smlouvy ve vztahu ke smlouvě o prodeji podniku a ke smlouvě o nájmu podniku**

Mezi základní zásady pro uzavírání obchodní smlouvy náleží zásada profesionality, zásada smluvní volnosti a dispozitivnosti právní úpravy, zásada odpovědnosti za řádné splnění převzatých závazků a za porušení povinnosti, zásada nesení rizika podnikání, zásada relativní neplatnosti právních úkonů a zásada poctivého obchodního styku.<sup>44</sup>

Zásada profesionality vychází z předpokladu, že má účastník obchodního závazkového vztahu odborné znalosti nezbytné pro řádný výkon podnikatelské činnosti. Zásada smluvní volnosti a dispozitivnosti právní úpravy uplatňuje možnost upravit si vzájemné vztahy dohodou takovým způsobem, jakým to odpovídá konkrétním zájmům a potřebám smluvních stran. Ustanovení, od kterých se není možné odchýlit, jsou taxativně vymezena v ustanovení § 263 ObchZ. Zásada odpovědnosti za řádné splnění převzatých závazků a za porušení povinnosti navazuje na zásadu smluvní volnosti a profesionality. Zásada nesení rizika podnikání představuje neoddělitelnou součást podnikatelské činnosti. Následky podnikatelského rozhodnutí nese podnikatel, tzn. pokud se změní podmínky na trhu, nemá tato změna vliv na obsah práv a povinností. Zásada relativní neplatnosti právních úkonů může sloužit k ochraně veřejného zájmu, zájmu třetích osob nebo k ochraně účastníka smlouvy. Pokud je v obchodních závazkových vztazích dána k ochraně zájmů některého účastníka, může se jí dovolávat pouze tento účastník na základě ustanovení § 367 ObchZ. Jestliže se jí nedovolá, je tento právní úkon považován za platný. Zásada poctivého obchodního styku reprezentuje hranice smluvní volnosti. Jednání, které neporušuje žádný zákaz stanovený

---

<sup>43</sup> Viz § 50 zákona č. 40/1964, občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>44</sup> FALDYNA, František; POKORNÁ, Jarmila; TOMSA, Miloš; ROZEHNALOVÁ, Naděžda; VEČERKOVÁ, Eva; KOBLIHA, Ivan; POHL, Tomáš; BALABÁN, Petr; VÍTEK, Jindřich; MAREK, Karel. *Meritum*. Praha: Wolters Kluwer, 2010, s. 660 – 663. ISBN 978-80-7357-577-9.

zákonem, ale je v rozporu se zásadami poctivého obchodního styku, nepožívá na základě ustanovení § 265 ObchZ právní ochrany.

Pod samotný pojem uzavírání smlouvy rozumíme „*postup smluvních stran směřující k uzavření smlouvy mezi nimi a spočívající ve společných jednáních, komunikaci, výslovných právních úkonech nebo v jiném chování, jemuž je přiznána právní relevance.*“<sup>45</sup>

Subjekt, který navrhuje uzavření smlouvy, je nazýván **oferentem**. Subjekt, který návrh přijímá, je **akceptantem**. Předběžná fáze předcházející kontraktaci, jejímž základem je výměna nezávazných informací mezi smluvními stranami, náleží pod principy smluvní volnosti.<sup>46</sup>

Ve většině případů představuje obchodní smlouva dvoustranný právní úkon. Na základě ustanovení § 751 a násl. je umožněno realizovat i smlouvy vícestranné. Z pohledu dvoustranných právních úkonů je možné považovat smlouvu za dva jednostranné právní úkony. Proces vzniku smlouvy se nazývá *negociace*.<sup>47</sup>

Pojem **oferta** je v právní teorii používán k pojmenování návrhu na uzavření smlouvy na základě ustanovení § 43 a násl. ObčZ. Osoba předkládající návrh smlouvy je označována jako oferent, čili navrhovatel neboli navrhujeící strana. Základní zákonné podmínky pro ofertu se shodují s podmínkami platnosti jakéhokoliv jiného právního úkonu. Další podmínku při uzavírání obchodní smlouvy představuje dovolenost oferty, tedy že předmětem plnění může být pouze plnění, které není zákonem zakázáno. Ustanovení § 37 odst. 2 ObčZ definuje, že oferta, která by znamenala nemožnost plnění, je neplatná.

Mezi nutné podmínky pro platnost oferty patří existence podstatných náležitostí smlouvy. Na základě ustanovení § 269 odst. 3 ObchZ je v některých případech umožněno dohodu o určité části smlouvy nahradit dohodou stran o způsobu umožňujícím dodatečné určení obsahu závazku, jestliže tento způsob nezávisí jen na vůli jedné strany. Má – li být chybějící část smlouvy určena soudem nebo určitou osobou, vyžaduje se, aby dohoda měla písemnou formu.

---

<sup>45</sup> PELIKÁNOVÁ, Irena. *Obchodní právo. Obligační právo – komparativní rozbor*. 4. díl. Praha: ASPI, 2009, s. 179. ISBN 978-80-7357-428-4.

<sup>46</sup> Tamtéž, s. 179. ISBN 978-80-7357-428-4.

<sup>47</sup> BEJČEK, Josef; ELIÁŠ, Karel; RABAN, Přemysl. *Kurs obchodního práva. Obchodní závazky*. 4. vydání. Praha: C. H. BECK, 2007, s. 50. ISBN 978-80-7179-781-4.

Pro ofertu není nezbytné pouze naplnění podmínek týkajících se jejího obsahu. Oferta musí být druhé smluvní straně stanoveným způsobem sdělena. Jedná se o **oznámení oferty**. V případech týkajících se smlouvy o prodeji podniku nebo jeho části a smlouvy o nájmu podniku nebo jeho části musí být oferta realizována v písemné podobě, protože pro obě tyto smlouvy předepisuje obligatorně písemnou formu. U ostatních smluv, které písemnou formu nevyžadují, postačí sdělení oferty v ústní podobě nebo konkludentním způsobem.<sup>48</sup> Oznámení oferty nastává jejím doručením.

Na základě předložení návrhu oferenta nastává období zvané **akceptační lhůta**, ve které oferent nemůže ofertu odvolat. Návrh na uzavření smlouvy nemůže být odvolán v následujících případech<sup>49</sup>: pokud je návrh výslovně označen jako neodvolatelný; během lhůty stanovené v návrhu pro jeho přijetí, ledaže je oferentem vymíněna možnost odvolat návrh i během této lhůty,

Oferta smí být odvolána, pokud:<sup>50</sup> projev vůle směřující ke zrušení oferty dojde příjemci současně s návrhem nebo před jeho doručením, což platí i pro návrhy neodvolatelné; navrhovatel v ofertě nestanoví lhůtu, ve které požaduje její přijetí. V tom případě ji smí odvolat kdykoliv. V ofertě je vymezena lhůta, ve které má být přijata. Zároveň je vymíněno právo návrh odvolat.

Návrh na uzavření smlouvy – zánik oferty nastává na základě jeho platného odvolání; uplynutím akceptační lhůty – v případě, že není určena, postupuje se podle ustanovení § 43b odst. 1 písm. b) ObčZ, který stanovuje princip uplynutí přiměřené doby; odmítnutím osobou, které je určen – oferta pak zaniká okamžikem, ve kterém dojde navrhovateli zamítavé stanovisko.

V případě **akceptace oferty** oferta nezaniká, ale stává se jedním z prvků uzavírané smlouvy. Pojem akceptace vychází z latinského termínu accipere, což znamená přijímat nebo brát. Zákonná definice je obsažena v ustanovení § 43c odst. 1 ObčZ, na základě kterého je přijetí návrhu včasné prohlášení učiněné osobou, které byl návrh určen, nebo jiné její včasné jednání, z něhož lze dovodit její souhlas. Pro písemné návrhy týkající se smlouvy o prodeji podniku nebo jeho části a smlouvy o nájmu podniku nebo jeho části je požadována také jejich písemná akceptace.

---

<sup>48</sup> Srovnej KNAPPOVÁ, Marta; ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK, Jan a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek I. 4. aktualizované a doplněné vydání*. Praha: ASPI, 2005, s. 147 an. ISBN 80-7357-127-7.

<sup>49</sup> BEJČEK, Josef; ELIÁŠ, Karel; RABAN, Přemysl. *Kurs obchodního práva. Obchodní závazky. 4. vydání*. Praha: C. H. BECK, 2007, s. 54. ISBN 978-80-7179-781-4.

<sup>50</sup> Tamtéž, s. 54.

Subjekt, kterému je návrh na uzavření smlouvy předkládán, je označován jako oblát, z latinského *oblatus*, což znamená nabídnutý. Okamžikem přijetí oferty se oblát stává *akceptantem*. Účinnost akceptace návrhu na uzavření smlouvy nastává okamžikem, ve kterém oferentovi dojde. Není rozhodující moment, ve kterém oferent vezme na vědomí, že byl jeho návrh akceptován. Rozhodující je skutečnost, co učinil akceptant, protože oferent už nemůže jeho vůli doplňovat nebo měnit, může pouze na základě uzavřené smlouvy plnit nebo požadovat plnění. Akceptace návrhu představuje právní úkon, kterým akceptant vůči oferentovi vyjádří včas svou vůli bez výhrad přistoupit na návrh uzavření smlouvy.

Za nový návrh smlouvy je považován projev vůle, který s ofertou principiálně souhlasí, přesto ale obsahuje výhrady, dodatky nebo další změny.<sup>51</sup>

Ustanovení § 271 ObchZ zakazuje smluvní straně, se kterou bylo o uzavření smlouvy jednáno, získané důvěrné informace prozradit třetí osobě nebo je použít v rozporu s jejich účelem pro své potřeby. Musí se jednat o informace, které byly jako důvěrné označeny. Obsahem zápisů je obvykle nástin základních bodů, jež má uvažovaná smlouva obsahovat – jedná se o tzv. *punktace*, vycházející z latinského punctum – bod.<sup>52</sup>

Používá se také termín *pactum praeparatorium* neboli přípravná dohoda. Česká právní úprava neobsahuje jednoznačné ustanovení, jako je tomu v ustanovení § 885 ABGB, ve kterém platí princip, kdy samotný nástin hlavních rysů smlouvy podepsaný stranami zakládá práva a povinnosti, jež jsou v něm vyjádřeny. Ustanovení § 270 odst. 1 ObchZ upravuje nepodstatné náležitosti smlouvy označované jako vedlejší doložky. Pokud strany dosáhnou dohody týkající se podstatných částí smlouvy a nedospějí k dohodě o některé z nepodstatných částí, mohou si domluvit, že dílčí otázky zůstanou vyhrazeny pro pozdější jednání. Pokud není ujednán opak, je dotčená dohoda považována za podmínku platnosti celé smlouvy, dispozitivně je přitom považována za podmínku odkladací. Právní následky pak nastávají okamžikem dosažení dohody o chybějící části smlouvy.<sup>53</sup>

---

<sup>51</sup> BEJČEK, Josef; ELIÁŠ, Karel; RABAN, Přemysl. *Kurs obchodního práva. Obchodní závazky. 4. vydání*. Praha: C. H. BECK, 2007, s. 55. ISBN 978-80-7179-781-4.

<sup>52</sup> Tamtéž, s. 58.

<sup>53</sup> Srovnej § 36 odst. 2 zákona č. 40/1964, občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Smluvní strany si mohou písemně dohodnout, že obsah vedlejších doložek bude určen soudem, rozhodcem nebo jinou smluvními stranami určenou osobou. Aktivní legitimací na doplnění smlouvy pak disponuje strana, která je k tomu určena dohodou, pokud určena není, pak kterákoliv.<sup>54</sup>

Smlouva pak bude doplněna s ohledem na účel smlouvy a ve vztahu k poctivému obchodnímu styku na základě ustanovení § 265 ObchZ, které definuje, že výkon práva, který je v rozporu se zásadami poctivého obchodního styku, nepožívá právní ochrany.

I v režimu smlouvy o prodeji podniku a smlouvy o nájmu podniku je tedy nezbytné dodržet zásady poctivého obchodního styku.

Pro uzavírání obchodních smluv mají zvláštní význam odkazy na obchodní zvyklosti, obchodní podmínky a užití doložek aplikovaných vykládacími pravidly. Velice významné je ustanovení § 1 odst. 2 ObchZ, který stanovuje, že právní vztahy uvedené v odstavci 1 se řídí ustanoveními tohoto zákona. Nelze – li některé části řešit podle těchto ustanovení, řeší se podle předpisů práva občanského. Nelze – li je řešit ani podle těchto předpisů, posoudí se podle obchodních zvyklostí, a není – li jich, podle zásad, na kterých spočívá tento zákon.

V této souvislosti je patrné, že právní úprava obsažená v občanském právu má dispozitivní přednost před obchodními zvyklostmi a zásadami. Pokud smlouva odkáže na obchodní zvyklosti a zároveň určí, že se k nim při určení závazku má přihlížet, bude platit výjimka z ustanovení § 1 odst. 2 ObchZ – použití obchodních zvyklostí má pak přednost před dispozitivními ustanoveními obchodního zákoníku.<sup>55</sup>

Otázka použití **formulářových smluv** pro smlouvu o prodeji podniku nebo jeho části a smlouvu o nájmu podniku nebo jeho části, je pro jejich praktické použití spíše výjimečná. Teoreticky však nic nebrání tomu, aby byly prodej nebo nájem podniku pomocí formulářových smluv realizován. Ustanovení § 273 odst. 3 totiž definuje, že k uzavření smlouvy lze užít smluvních formulářů užívaných v obchodním styku.

Formulářové smlouvy mají psychologický efekt na akceptanta, přičemž vyvolávají dojem nezaměnitelnosti. Podstatná je přitom kvalita zpracování.<sup>56</sup>

---

<sup>54</sup> Viz zák. č. 216/1994 Sb., o rozhodčím řízení a výkonu rozhodčích nálezů, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>55</sup> Viz § 264 odst. 2 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>56</sup> MAREK, Karel; ŽVÁČKOVÁ, Lenka. *Obchodní podmínky, obchodní zvyklosti a vykládací pravidla*. Praha: ASPI, 2008, s. 18. ISBN 978-80-7357-333-1.



Ve většině případů je pak text smlouvy předtištěn v tiskopisové podobě, který je následně doplněn o údaje specifické pro konkrétní obchodní případ. Formulář obvykle obsahuje i text podnikových obchodních podmínek, nejčastěji vytištěný na rubu tiskopisu.

Obsah smlouvy nebo jeho části je možné určit odkazem na **všeobecné obchodní podmínky**, přičemž platí, že úprava v obchodní smlouvě má před nimi přednost, i pokud na ně smlouva odkazuje. Obchodní podmínky slouží ke zjednodušení procesu uzavírání obchodních smluv takovým způsobem, že konkrétní podmínky typické pro konkrétní druh smluv – např. pro smlouvu o prodeji podniku a smlouvu o nájmu podniku, jsou shrnuty do vypracovaných obchodních podmínek.<sup>57</sup>

### 3.2.4 Dražba podniku

V otázce prodeje podniku je možné uvažovat o prodeji podniku pomocí aukce – dražby na základě zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů. V této situaci judikatura na základě rozhodnutí R 64/1994 rozhodla, že prodej v dražbě nepředstavuje prodej formou kupní smlouvy, ale cestu *varia causarum figura*. Nejvyšší soud od zmíněného právního pojetí následně ustoupil.<sup>58</sup> Zákon se přiklání ke koncepci, že se v případě dražby jedná o jinou právní skutečnost. I toto pojetí není právní teorií považováno za jednoznačně správné. Aukce jsou obecně označovány jako přiřazovací prodej.<sup>59</sup>

Dražba představuje veřejný úplatný převod konkrétního předmětu nebo práva, při kterém je konkrétní obchodovatelný předmět nebo právo nabízeno neurčitému počtu osob se záměrem, že ho získá vybraný zájemce, který nabídne nejvíce a zároveň převezme závazek, že splní dražební podmínky. Zákonným nebo smluvním zástupcem vlastníka draženého předmětu nebo práva je licitátor. Dražba nemůže být vymezena pro konkrétní účastníky, ale má veřejný charakter. Je nicméně přípustné vymezit společný znak týkající se zaměření na určitou podnikatelskou činnost apod.

---

<sup>57</sup> FALDYNA, František; POKORNÁ, Jarmila; TOMSA, Miloš; ROZEHNALOVÁ, Naděžda; VEČERKOVÁ, Eva; KOBLIHA, Ivan; POHL, Tomáš; BALABÁN, Petr; VÍTEK, Jindřich; MAREK, Karel. *Meritum*. Praha: Wolters Kluwer, 2010, s. 677. ISBN 978-80-7357-577-9.

<sup>58</sup> Srovnej KNAPP, Viktor. O příklepu a také o právní filozofii. *Právní rozhledy*. 1995, č. 6, s. 229-232. ISSN 1210-6410.

<sup>59</sup> BEJČEK, Josef; ELIÁŠ, Karel; RABAN, Přemysl. *Kurs obchodního práva. Obchodní závazky. 4. vydání*. Praha: C. H. BECK, 2007, 62 s. ISBN 978-80-7179-781-4.

Výzva licitátora nebo již výzva licitátora k podání představuje ofertu, akceptaci návrhu představuje příklep nebo příhoz dražitele. Příklep může být též považován jako potvrzení uzavření smlouvy. Obchodní zákoník dražby neupravuje, přesto odborná literatura rozlišuje čtyři základní druhy dražeb<sup>60</sup>:

Anglická dražba – je zahájena oznámením počáteční vyvolávací ceny. Ta představuje nejnižší cenu, za kterou je prodávající ochoten věc nebo právo prodat. Používáním příhozů oznamují zájemci vůli zvyšovat vyvolávací cenu a navrhnout cenu, za kterou jsou ochotni věc nebo právo koupit.

Holandská dražba – je zahájena s vysokou vyvolávací cenou. Pokud nikdo není ochoten za tuto cenu věc nebo právo koupit, pak licitátor postupně o předem stanovenou částku snižuje vyvolávací cenu. Snižování probíhá do okamžiku, dokud některý ze zájemců vyjádří souhlas s vyvolávací cenou. Pokud na vyvolávací cenu přistoupí větší počet zájemců, musí licitátor zvolit, který zájemce byl první a tomu bude předmět dražby příklepnut.

Japonská dražba – účastníci oznamují cenu, za níž jsou ochotni draženou věc nebo právo koupit. Licitátor má za úkol vybrat, kdo nabízí nejvyšší částku a tomu je věc nebo právo příklepnuto.

Tichá (tajná) dražba – v ní navrhují ceny přímo účastníci, nikoliv veřejně, ale písemně. Není dovoleno dodatečně nabídku snižovat nebo zvyšovat. Vydrazitelem je opět ten, kdo nabízí nejvyšší částku.

Konání dražby je vyhlašováno dražební vyhláškou. Dražební vyhláška má formu usnesení s určením doby dražebního roku, tedy čas a místo dražby, včetně předmětu dražby. Dražba musí být zveřejněna minimálně 30 dnů před svým konáním.

### **3.2.5 Vzájemné vztahy mezi větším počtem současně uzavíraných smluv. Smlouvy smíšené. Smlouvy závislé**

Smlouva o prodeji podniku nebo jeho části a smlouva o nájmu podniku nebo jeho části jsou ve většině případů uzavírány samostatně, tzn. bez návaznosti na jiné

---

<sup>60</sup> HENDRYCH, Dušan a kol. *Právníký slovník, 3. podstatně rozšířené vydání*. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 189. ISBN 978-80-7400-059-1.

uzavírané smlouvy. Není však možné vyloučit, že daná návaznost může existovat. V těch případech můžeme rozlišovat mezi smlouvami smíšenými a závislými.<sup>61</sup>

Smíšené smlouvy v sobě kombinují více smluvních typů současně. Těmito smlouvami jsou obvykle řešeny vzájemné poměry smluvních stran na rozdílných úrovních, přičemž jejich analýzou dospějeme k závěru, že je možné ujednání o vztazích smluvních stran přiřadit do jejich komplexních vzájemných vazeb, které jsou reprezentovány různými smluvními typy.

**Kombinace smíšených smluv** a jejich použití může nastat např. u smlouvy o nájmu části podniku nebo smlouvy o prodeji části podniku, kdy pronajímateli nebo prodávajícím zůstává nepronajatá nebo neprodaná část podniku, v rámci které může být uzavřena dohoda s nájemcem části podniku nebo s kupujícím části podniku o obchodní spolupráci, dohoda o vzájemných obchodních vztazích apod.

Ustanovení § 275 odst. 1 a 2 obsahuje princip, podle kterého jsou smlouvy uzavírané na tomtéž jednání na jedné listině posuzovány každá samostatně. Pokud nastane neplatnost jedné z těchto smluv, nevyvolá automaticky neplatnost ostatních smluv, přestože byly zahrnuty do stejné listiny. Z této situace existují následující výjimky – pokud bude vyplývat z povahy smluv, že smlouvy na sobě závisí, vychází zákon z premisy, že vznik libovolné z těchto smluv je podmíněn vznikem ostatních smluv. Stejně pravidlo se uplatní, pokud vyplývá vzájemná závislost smluv z jejich účelu, který je smluvním stranám znám.<sup>62</sup>

Pokud existuje více smluv uzavíraných na rozdílných listinách, které spolu přesto věcně souvisejí, nebo pokud existuje pouze jediná smlouva věcně podmiňující existenci jiných smluv, jedná se o **smlouvy závislé**. Ustanovení § 275 odst. 2 definuje, že vznik kterékoliv z dotčených smluv podmiňuje existenci ostatních smluv. Naopak platí, že zánik libovolné smlouvy jiným způsobem než splněním nebo splnění nahrazujícím, způsobuje zánik i ostatních závislých smluv. Ustanovení § 275 odst. 3 definuje, že pouze vznik klíčové smlouvy podmiňuje vznik i zánik (jiným způsobem než splněním nebo splnění nahrazujícím) dalších, na hlavní smlouvu navazujících smluv. V režimu smlouvy o prodeji podniku nebo jeho části a smlouvy o nájmu podniku nebo jeho části lze v praxi o existenci výše zmíněných smluvních kombinací uvažovat.

---

<sup>61</sup> BEJČEK, Josef; ELIÁŠ, Karel; RABAN, Přemysl. *Kurs obchodního práva. Obchodní závazky. 4. vydání*. Praha: C. H. BECK, 2007, s. 63. ISBN 978-80-7179-781-4.

<sup>62</sup> Tamtéž, s. 64.

### 3.3 ZÁKLADNÍ PRINCIPY NÁJMU PODNIKU<sup>63</sup>

První, méně zásadní možnost dispozice s podnikem, představuje jeho nájem. V případě, kdy vlastník podniku nechce, nebo nemůže stát v jeho čele sám a uskutečňovat jeho činnost, a zvolí tedy raději možnost pronajmutí podniku jinému podnikateli, existuje zde smluvní typ smlouva o nájmu podniku, upravená v obchodním zákoníku. Ustanovení této smlouvy jsou zákonodárcem nastavena převážně jako kogentní.

Tato smlouva představuje absolutní obchodní závazkový vztah. Objektem smluvního závazku je podnik jako takový, tedy věc hromadná se všemi svými složkami. Nejedná se pouze o nájem podniku, ale i práv vyplývajících z pracovněprávních vztahů zaměstnanců podniku i příslušných pohledávek a závazků podniku, ale i k nájmu práv předmětů průmyslového vlastnictví souvisejícího s podnikem. Určovatelem této skutečnosti je, aby všechny výše uvedené věci, práva a hodnoty byly ve vlastnictví pronajímatele a byly určeny k provozu podniku, který je předmětem nájemní smlouvy, nebo by alespoň podle své povahy k tomuto účelu sloužit měly. Důležité je, aby při tvorbě smlouvy byl kladen důraz na určitost vymezení předmětného podniku.

Předmětem smlouvy o nájmu podniku je na straně podnikatele, který pronajímá podnik, vyslovení závazku přenechat nájemci svůj podnik, a to za účelem, aby jej nájemce provozoval samostatně, pod svou firmou, bez jakékoli formy přímého vlivu pronajímatele. Na straně nájemce potom vyplývá nejen povinnost platby nájemného, ale i provozování podniku na svůj náklad a nebezpečí, za což je současně oprávněn pobírat výsledky podnikání, tzv. užitky, vznikající činností podniku, k čemuž by ve statické fázi podniku byl oprávněn jeho vlastník.

Jedním ze základních znaků nájemní dispozice s podnikem je ekonomický prvek ve formě platby nájemného, tedy tzv. za úplatu. Zákon proto výslovně požaduje, aby přímo v textu smlouvy byla uvedena výše částky nájemného, jež se nájemce zavazuje platit pronajímateli. Za účelem dosažení vyšší míry právní jistoty požaduje zákon v případě, kdy výše nájemného konkrétně uvedena ve smlouvě nebude, aby smlouva obsahovala alespoň způsob, kterým bude výše nájemného dodatečně určena. Podnik není možné přenechat do podnájmu.

---

<sup>63</sup> Viz ŠTENGLOVÁ, Ivana; PLÍVA, Stanislav; TOMSA, Miloš. *Obchodní zákoník; Komentář*. 13. vydání. Praha: C.H. Beck, 2010, s. 1135 an. ISBN 978-80-7400-354-7.

### 3.3.1 Smlouva o nájmu podniku

Právní úprava smlouvy o nájmu podniku je obsažena v části třetí zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, obchodní závazkové vztahy, Hlava II, zvláštní ustanovení o některých obchodních závazkových vztazích, Díl IIIA, ustanovení § 488b – § 488i ObchZ. Ustanovení § 488c až § 488e jsou na základě ustanovení § 263 odst. 1 ObchZ kogentní. Ustanovení § 488b je kogentním ustanovením na základě ustanovení § 263 odst. 2 ObchZ, neboť se jedná o základní ustanovení. Smlouva o nájmu podniku představuje absolutní obchodní závazkový vztah na základě ustanovení § 261 odst. 3 písm. d) ObchZ.

Na základě ustanovení § 263 odst. 2 ObchZ je pro tento smluvní typ obligatorně vyžadována písemná forma. Písemná forma je vyžadována i pro zápis licence do příslušných rejstříků na základě poslední věty v ustanovení § 488g odst. 1 ObchZ a zápis o převzetí na základě poslední věty ustanovení § 488g odst. 2 ObchZ. Zápisy tedy v praxi představují písemné úkony. Stejný postup platí i pro zápisy podle ustanovení § 488g odst. 3 ObchZ, tzn. o zápisech zániku licence a zápisech o předání věcí po skončení nájmu.

Základní požadavky na smlouvu o nájmu podniku jsou reprezentovány ustanoveními § 488b, který je rozčleněn do čtyř odstavců. Smlouvou o nájmu podniku se pronajímatel zavazuje přenechat svůj podnik nájemci, aby jej samostatně provozoval a řídil na vlastní náklad a nebezpečí a aby z něj pobíral užitky, a dále nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli nájemné.

Jedná se o podstatné náležitosti smlouvy. Podle ustanovení § 488b odst. 2 musí být ve smlouvě o nájmu podniku stanovena výše nájemného nebo způsob jejího určení. Pro platnost smlouvy je nezbytné dostatečně vymezit podnik a zároveň určit výši nájemného nebo způsob jeho určení. Otázku nabytí účinnosti smlouvy o nájmu podniku upravuje ustanovení § 488b odst. 4, který stanovuje, že smlouva o nájmu podniku nemůže nabýt účinnosti přede dnem zveřejnění podle ustanovení § 33 odst. 1 ObchZ. Tato právní úprava umožňuje, aby mohla být dohodnuta doba účinnosti pozdější, než bude den zveřejnění.<sup>64</sup>

---

<sup>64</sup> SUCHOŽA, Jozef; HUSÁR, Ján; MAREK, Karel; RABAN, Přemysl. *Česko-slovenské kontexty obchodního práva*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2011, s. 331. ISBN 978-80-7357-707-0.

Ze stejného ustanovení vyplývá, že nájem podniku je zapisován do obchodního rejstříku. Smlouva o nájmu podniku nebo jeho části je ukládána do sbírky listin.<sup>65</sup> Totéž platí i pro oznámení o prodloužení doby nájmu podle ustanovení § 488f odst. 1 a pro listiny prokazující zánik nájmu. Otázka zveřejnění je upravena ustanovením § 27 odst. 4 ObchZ. Rejstříkový soud zveřejní zápis do obchodního rejstříku, jeho změnu či výmaz, jakož i uložení listiny do sbírky listin bez zbytečného odkladu po zápisu, ledaže právní předpis ukládá tuto povinnost někomu jinému. Navazující ustanovení § 488c odst. 1 upravuje, že podnik nelze přenechat do podnájmu.

Pro smlouvu o nájmu podniku je možné subsidiárně použít ustanovení občanského zákoníku na základě ustanovení § 488c odst. 2, který definuje, že nestanoví-li tento zákon jinak, platí pro nájem podniku ustanovení § 664, ustanovení § 665 odst. 1, ustanovení § 667 a ustanovení § 670 ObčZ. Podle významných právních názorů však: „*Ustanovení odstavce 2 může vyvolávat určité pochybnosti o jeho významu pro vztah úpravy smlouvy o nájmu podniku k ustanovením občanského zákoníku k nájemní smlouvě.*“<sup>66</sup>

Podle ustanovení § 1 odst. 2 ObchZ je v obecné rovině možné použít i jiná ustanovení občanského zákoníku o nájemní smlouvě, pokud obchodní zákoník danou otázku neupravuje. V tomto konkrétním případě není zcela patrný důvod pro vyjmenování konkrétních ustanovení občanského zákoníku v právní úpravě smlouvy o nájmu podniku upravené obchodním zákoníkem, pokud vezmeme v úvahu existenci definice obsažené v ustanovení § 1 odst. 2 ObchZ.

Nájemcem na základě ustanovení § 488d může být jen podnikatel zapsaný v obchodním rejstříku, který disponuje příslušným podnikatelským oprávněním, jinak je smlouva neplatná. Tyto podmínky jsou podmínkami kumulativními a musí být splněny v okamžiku uzavření smlouvy. Na základě analýzy lze vydedukovat, že zápis v obchodním rejstříku bude prováděn u nájemce. U pronajímatele bude zápis prováděn za předpokladu, půjde-li o osobu do obchodního rejstříku zapsanou. Pronajímatel do obchodního rejstříku nemusí být za všech okolností zapsán, neboť nemusí být

---

<sup>65</sup> ŠTENGLOVÁ, Ivana; PLÍVA, Stanislav; TOMSA, Miloš. *Obchodní zákoník. Komentář. 13. vydání.* Praha: C. H. BECK, 2010, s. 1134. ISBN 978-80-7400-354-7.

<sup>66</sup> Viz ŠTENGLOVÁ, Ivana; PLÍVA, Stanislav; TOMSA, Miloš. *Obchodní zákoník; Komentář.* Praha: C. H. Beck, 6. vydání 2001, s. 1311, ISBN 80-7179-516-X a v dalších vydáních tohoto komentáře.

podnikatelem.<sup>67</sup> Není podstatné, jakým způsobem pronajímatel podnik nabyl. Podnik může být např. předmětem dědictví.

Nájemce má na základě ustanovení § 488e odst. 1 povinnosti spočívající v provozování podniku s odbornou péčí, a bez souhlasu pronajímatele není oprávněn měnit předmět podnikání provozovaný v pronajatém podniku.

V tomto případě nastává otázka, zda z dotyčných právních ustanovení vyplývá povinnost podnik nepřetržitě provozovat. Obligatorní prioritou je v tomto případě nepochybně vyvíjení odborné péče.

Práva a závazky náležející k pronajatému podniku přecházejí okamžikem účinnosti smlouvy o nájmu podniku na nájemce. Smluvní strany v tomto případě tedy zřejmě nemohou toto ustanovení žádným způsobem obcházet, a to ani u některých dílčích práv a závazků. Tento princip se vztahuje i na práva a povinnosti vyplývající z pracovněprávních vztahů.

Pronajímatel ručí za závazky, které náležejí k pronajatému podniku a vznikly před účinností smlouvy. Nájemce provozuje pronajatý podnik pod svou firmou na základě ustanovení § 488e odst. 2. Z toho vyplývá, že firmu pronajímatele nelze použít. Na základě ustanovení § 488e odst. 3 se věřitel může domáhat, aby soud prohlásil všechny závazky pronajímatele, které náležejí k pronajatému podniku, za splatné k účinnosti smlouvy o nájmu podniku, jestliže je nájmem podniku ohroženo jejich plnění. Není-li toto právo uplatněno do tří měsíců od účinnosti smlouvy o nájmu podniku, zaniká. Lhůta pro uplatnění práva věřitelem je prekluzivní a je relativně krátká. Z pozice dlužníka se toto ustanovení jeví poměrně striktně, neboť dlužník by se zřejmě mohl dostávat do prodlení.

Navazující ustanovení § 488e odst. 4 řeší práva a závazky vyplývající z pracovněprávních vztahů trvajících ke dni skončení nájmu a z trvajících smluv o nájmu nebytových prostor. Práva a závazky z pracovněprávních vztahů trvajících ke dni skončení nájmu a z trvajících smluv o nájmu nebytových prostor přecházejí na pronajímatele. Ostatní závazky související s pronajatým podnikem se stávají splatnými. Nepřecházejí tedy na pronajímatele a v tomto případě není stanoveno ani případné ručení pronajímatele. Toto kogentní ustanovení o splatnosti ostatních závazků může na nájemce působit poměrně přísně, neboť v případě vzniku smlouvy o nájmu podniku, je

---

<sup>67</sup> SUCHOŽA, Jozef; HUSÁR, Ján; MAREK, Karel; RABAN, Přemysl. *Česko-slovenské kontexty obchodního práva*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2011, s. 332. ISBN 978-80-7357-707-0.

možné domáhat se splatnosti závazků soudní cestou.<sup>68</sup> V tomto případě je postup stanoven přímo ex lege.

Podstatné ustanovení vztahující se k realizaci nájmu podniku reprezentuje § 67a ObchZ, který definuje,<sup>69</sup> že ke smlouvě, na jejímž základě dochází k převodu podniku nebo jeho části, ke smlouvě o nájmu podniku nebo jeho části a ke smlouvě zřizující zástavní právo k podniku nebo jeho části musí být udělen souhlas společníků nebo valné hromady.

Ke schválení smlouvy o nájmu podniku nebo jeho části je na základě dispozitivního ustanovení § 79 odst. 2 ObchZ v případě veřejné obchodní společnosti vyžadován souhlas všech jejích společníků. Ustanovení § 97 odst. 5 v případě komanditní společnosti vyžaduje souhlas většiny komplementářů spolu se souhlasem většiny komanditistů. Schválení v režimu společnosti s ručením omezeným se řídí ustanovením § 127 odst. 4 ve spojení s ustanovením § 125 odst. 1 písm. j), přičemž je vyžadováno rozhodnutí valné hromady přijaté alespoň dvěma třetinami hlasů všech společníků, nevyžaduje – li zákon nebo společenská smlouva vyšší počet hlasů. Ustanovení § 186 odst. 2 ve spojení s ustanovením § 187 odst. 1 písm. k) v případě akciové společnosti vyžaduje rozhodnutí valné hromady přijaté alespoň dvěma třetinami přítomných akcionářů.

### **3.3.2 Nájem části podniku**

Na základě ustanovení § 488i ObchZ je možné pronajmout i část podniku tvořící samostatnou organizační složku. Ustanovení § 488b až § 488g platí obdobně i za pro tento případ. Pro možnost prodeje části podniku se musí jednat o takovou jeho část, která tvoří samostatnou organizační složku. Pro existenci samostatné organizační složky není nutný zápis do obchodního rejstříku. Postačí, pokud je převáděná organizační složka dostatečně určitě odlišená od jiných organizačních složek podniku. Disponuje tedy vlastním specifikovaným předmětem činnosti a případně samostatným označením ve vnitřních předpisech. Další znak odlišení od ostatních organizačních složek může představovat např. samostatné vnitropodnikové účetnictví.

---

<sup>68</sup> SUCHOŽA, Jozef; HUSÁR, Ján, MAREK, Karel, RABAN, Přemysl. *Česko-slovenské kontexty obchodního práva*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2011, s. 333. ISBN 978-80-7357-707-0.

<sup>69</sup> Viz § 67a zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů.



### 3.3.3 Daňové aspekty nájmu podniku<sup>70</sup>

Při nájmu podniku nelze pominout ani jeho daňové aspekty. Zdanění příjmů z pronájmu je součástí právní úpravy zákona o daních z příjmů. Předmětem zdanění jsou příjmy z pronájmu nemovitostí (jejich částí) nebo bytů (jejich částí) a z pronájmu movitých věcí, kromě příležitostného pronájmu zařazeného mezi ostatní příjmy.

Přitom do příjmů z pronájmu nelze zahrnout příjmy zdaňované v rámci dílčích základů ze závislé činnosti a funkčních požitků, z podnikání a jiné samostatné výdělečné činnosti nebo z kapitálového majetku.

Pokud pronajme fyzická osoba podnik za předpokladu, že je tento pronájem realizován na základě smlouvy o nájmu podniku podle ustanovení § 488 a násl. ObchZ, se rozumí příjmem pronajímatele také hodnota pohledávek a závazků (kromě závazků, jejich úhrada byla výdajem snižujícím základ daně u nájemce, není-li dohodnuta jejich úhrada). Pokud je dohodnuta částečná úhrada pohledávek a závazků, s výjimkou závazků, jejichž úhrada byla výdajem snižujícím základ daně, je příjmem z pronájmu jejich hodnota. Pokud je dohodnuta úhrada závazků a pohledávek (kromě již výše zmiňované výjimky) vyšší, než je jejich hodnota, je příjmem tato vyšší cena; a dále neuhrazený rozdíl mezi hodnotou nemovitostí a věcí movitých v podniku na začátku nájmu a jejich vyšší hodnotou při ukončení nájmu, která je stanovena podle údajů v účetnictví nájemce.

Pokud dojde tímto způsobem ke zvýšení základu daně, je potřeba zabránit dvojímu zdanění, proto se již nebude zvyšovat základ daně na základě jiných ustanovení zákona o dani z příjmů. Pokud pronajímatel vede účetnictví, musí upravit výsledek hospodaření, a to i v případě, nehradí – li nájemci závazek nebo jeho část na základě smlouvy o nájmu podniku.

K problematice smlouvy o nájmu podniku a jejího případného vztahu k jiným smluvním typům se vztahuje následující **judikát Nejvyššího soudu České republiky**:

Problematiku prodeje a nájmu podniku je nutné zkoumat také v korelaci se stanovisky soudobé judikatury. Zajímavé rozhodnutí učinil Nejvyšší soud ČR při řešení případu týkajícího se vztahu smlouvy o nájmu podniku ke smlouvě o podnájmu nebytových prostor a nájmu věcí movitých (23 Cdo 37/2010). Co se týká skutkového

---

<sup>70</sup>Srovnej BRYCHTA, Ivan; MACHÁČEK, Ivan; DĚRGEL, Martin. *Meritum Daně z příjmů 2011*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2011, s. 120. ISBN 979-80-7357-623-3.

stavu věci, dospěl soud prvního stupně k závěru, že právní předchůdce žalobce, společnost X, s. r. o. uzavřel v postavení pronajímatele se společností Y, v. o. s., v postavení nájemce dne 21. října 2002 smlouvu o podnájmu, jež nesla označení „Smlouva o pronájmu podniku“. Prostřednictvím této smlouvy došlo k přenechání nebytových prostor tanečního a hudebního klubu společnosti Y do užívání společnosti X, a to na období od 1. prosince 2002 do 31. října 2005. Současně bylo sjednáno čtvrtletní nájemné ve výši 135.000,- Kč, doplněné ujednáním o výši čtvrtletní zálohy a na služby 30.000,- Kč. Právem hospodaření s nebytovými prostory byl však nadán jiný subjekt.

Společnost X byla na základě dodatku k nájemní smlouvě pouze v roli nájemce č. 889/94, podle znění dodatku č. 12 k předmětné nájemní smlouvě ze dne 19. září 2002 měl jiný subjekt právo tyto nebytové prostory přenechat k dočasnému užívání právnímu předchůdci žalobce. Současně bylo dodatkem umožněno též uzavření smlouvy o podnájmu. Problém však vznikl ve chvíli, kdy společnost Y neprovedla úhradu nájemného za měsíc duben, a dále za období červen až září roku 2003. V reakci na tuto skutečnost provedla společnost X na základě smlouvy ze dne 31. prosince roku 2004 postoupení příslušné pohledávky žalobci Z. Soud prvního stupně dospěl k závěru, že smlouva ze dne 21. října 2002 je smlouvou o podnájmu nebytových prostor podle ustanovení § 6 odst. 1, 2 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů a s odkazem na ustanovení § 86 ObchZ upravující ručení společníků veřejné obchodní společnosti za její závazky a dal žalobci za pravdu. Následovalo odvolání žalovaného k Vrchnímu soudu v Praze, který potvrdil názor krajského soudu o tom, že smlouva ze dne 21. října 2002 nevykazuje znaky smlouvy o nájmu podniku ve smyslu ustanovení § 488b ObchZ ve spojení s § 5 odst. 1 ObchZ a na základě posouzení jejího obsahu je nutno deklarovat, že se jedná o nájem nebytových prostor, či souvisejících věcí movitých (inventáře).

Argumentace žalobcova právního předchůdce založená na tvrzení, že účastníci uzavřením smlouvy sledovali pronájem zábavního podniku, nikoliv ale podniku ve smyslu obchodního zákoníku, zhodnotil jako zcela logický a deklaroval, že na předmět nájmu je možné nahlížet jako na věc hromadnou, proto se také nájemní vztah řídí ustanovením § 663 a násl. ObčZ. Povinnost k úhradě platby nájemného je přitom založena ustanovením § 671 odst. 1 ObčZ. Při následném podání dovolání opřel

dovolatel své důvody o tvrzení, že žalobcův právní předchůdce se při původním vymáhání platby opíral o titul smlouvy o pronájmu podniku, z čehož dovozuje nesouhlas s tvrzením, že by původním záměrem byla smlouva o nájmu nebytových prostor. Tvrzení opírající se o absenci vymezení podniku označuje dovolatel za účelový výklad. Současně dovolatel namítá, že ze znění smlouvy, konkrétně jejího článku II písm. c) je jasně patrným předmětem smlouvy právě podnik. Současně trvá na skutečnosti, že smlouva o nájmu podniku ve smyslu ustanovení § 488b odst. 4 ObchZ nenabyla účinnosti, jelikož nebylo prokázáno vlastnické, užívací, či jiné právo k nebytovým prostorům.

Dovolací soud se zabýval otázkou smlouvy o nájmu podniku a deklaroval, že označení smlouvy je pouze jedním z kritérií, které je nutné vzít v úvahu při posouzení obsahu právního úkonu interpretačním výkladem. Pro posouzení, zda se v předmětném případě jedná o smlouvu o nájmu podniku, je stěžejním faktorem otázka vůle smluvních stran projevená ve smlouvě ve vztahu k předmětu nájmu. Dovolací soud nesouhlasí s důvody deklarovanými soudem odvolacím. Podle jeho názoru není v souladu s předmětnou smlouvou zejména neopodstatněný argument tvrdící absenci znaků smlouvy o nájmu podniku. Jednak samotné označení smlouvy, či výslovné prohlášení pronajímatele učiněné v úvodu smlouvy o tom, že je provozovatelem tanečního a hudebního klubu s občerstvením v daném objektu a že daný klub z důvodů změny žánru produkcí přenechává nájemci dočasně k provozování hostinské činnosti na jeho vlastní účet a nebezpečí. Toto prohlášení bylo doplněno také o deklaraci, že pronajímatel, který doposud provozoval klub sám, seznámil nájemce se záležitostmi provozu klubu, časovým rozvržením služeb, jejich obsahem a tržbami za jednotlivé služby. Dále je uvedeno, že nájemce taneční a hudební klub s občerstvením do svého nájmu přijímá a zavazuje se ho svým jménem a na svůj účet a odpovědnost provozovat.

Výše uvedené skutečnosti zcela naplňují podstatu znaků smlouvy o nájmu podniku. Z pohledu obchodního práva, je podnikem „*ucelený a organizovaný soubor podnikání, jako svébytný ekonomický organismus. Součástí daného organismu jsou jednak části hmotné, či nehmotné, jednak osobní*“.<sup>71</sup> Pokud zvážíme formulaci zákonné definice pojmu podnik, není možno z této definice vyvodit závěr, že „*pro dosažení*

---

<sup>71</sup> K vymezení podniku v českém obchodním zákoníku. Právní rozhledy č. 3, ročník 1993, s. 75, nebo POKORNÁ, Jarmila; KOVARÍK, Zdeněk; ČÁP, Zdeněk a kol. *Obchodní zákoník. Komentář*. I. díl. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2009, s. 20. ISBN 978-80-7357-491-8.

*pojmové náležitosti podniku je zapotřebí přítomnosti všech složek podnikání, z čehož plyne závěr, že není vyloučeno, aby některý podnik, v korelaci ke specifickým znakům některých druhů podnikání, všechny tyto složky neobsahoval.*<sup>72</sup>

Složení podniku se tak bude odvíjet vždy od povahy konkrétního typu podnikání ve spojení s vůlí podnikatele. Základním znakem, který musí podnik naplňovat je, aby ve své podstatě byl funkčním ekonomickým organismem, který je způsobilý k uskutečnění určitého podnikatelského záměru. Podnik je tak věcí hromadnou, obsahující všechny prvky, jež na základě vůle podnikatele přísluší k celkové entitě vytvořené s cílem jeho podnikání.

Nelze tedy souhlasit s tvrzením, že podle obsahu smlouvy se nejednalo o smlouvu o nájmu podniku, vyvozeným ze samotné skutečnosti, že předmětná smlouva nepočítá s právy a závazky příslušejícími k pronajatému podniku, spolu správy a povinnostmi vyplývajících z pracovněprávních vztahů, jež by přešly účinností smlouvy na nájemce.

### **3.4 ZÁKLADNÍ PRINCIPY PRODEJE PODNIKU<sup>73</sup>**

Poněkud zásadnější formou dynamického stádia podniku je jeho prodej. Prodej podniku je upraven smluvním typem obchodního zákoníku pod názvem smlouva o prodeji podniku. Tato smlouva představuje absolutní obchodní závazkový vztah na základě ustanovení § 261 odst. 3 písm. d). Prodej podniku reprezentuje naplnění rozhodnutí podnikatele svůj podnik prodat, a jako takový zahrnuje poměrně zásadní operace jak z právního, tak z účetního a daňového hlediska.<sup>74</sup>

Právní předpisy stanoví požadavek na písemnou formu smlouvy a na zápis prodeje podniku do obchodního rejstříku. Nepožadují ale, aby kterákoliv ze smluvních stran byla podnikatelem. K převodu vlastnického práva dochází okamžikem, kdy smlouva o prodeji podniku nabude účinnosti, s výjimkou vlastnického práva k

---

<sup>72</sup> PELIKÁNOVÁ, Irena. *Komentář k obchodnímu zákoníku. 1. díl, § 1 – 55. 2. aktualizované a rozšířené vydání.* Praha: Linde Praha a. s. – Právnické a ekonomické nakladatelství a knihkupectví Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, 1997, s. 45. ISBN 80-7201-083-2.

<sup>73</sup> Viz BRYCHTA, Ivan; MACHÁČEK, Ivan; DĚRGEL, Martin. *Meritum Daně z příjmů 2011.* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2011, s. 462 an. ISBN 979-80-7357-623-3.

<sup>74</sup> Srovnej HOLZAPFEL, Hanz-Joachim; PÖLLATH Reinhard. *Unternehmenskauf in Recht und Praxis, Rechtliche und steuerliche Aspekte.* 14. Köln: RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH, 2010, ISBN 978-3-8145-7435-6.

nemovitostem, kdy je potřeba provést vklad do katastru nemovitostí. Pokud se jedná o obchodní firmu podnikatele, existuje možnost jejího převedení spolu s podnikem. Veřejnoprávní závazky podnikatele, které jsou představovány daňovou povinností a povinnými odvody na zdravotní a sociální pojištění a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti, spolu s podnikem převedeny být nemohou.

Obsahem a podstatou celého procesu prodeje podniku je skutečnost, kdy dochází k převodu aktiv podniku a závazků podniku na stranu kupujícího, kdy strana prodávající tato aktiva a závazky současně ve prospěch strany kupující pozbývá. Za to obdrží jako protisměrné plnění od strany kupující sumu peněz, dohodnutou ve smlouvě.

Pokud je část podniku jeho autonomní organizační složkou, je možné prodat i pouze tuto část.<sup>75</sup> V případě převodu obchodní firmy platí zásada možnosti převést obchodní firmu jen za předpokladu současného převodu podniku jako celku, případně jeho části za podmínky, že podnikatel bude zbývajících část podniku provozovat pod jiným názvem. Převáděná část podniku musí tvořit samostatnou organizační jednotku. Podnik je možné převést i bez současného převodu obchodní firmy.<sup>76</sup>

### 3.4.1 Smlouva o prodeji podniku

Smlouva o prodeji podniku reprezentuje standardně realizovaný pojmenovaný smluvní typ. Pro uzavírání smlouvy o prodeji podniku má značný vliv uvedení podstatných částí smlouvy včetně jejího pojmenování.<sup>77</sup> Při jejím uzavírání jsou vyžadovány velice kvalifikované právní postupy. Právní úprava smlouvy o prodeji podniku je obsažena v části třetí zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, obchodní závazkové vztahy, Hlava II, zvláštní ustanovení o některých obchodních závazkových vztazích, Díl III, § 476 – § 488a ObchZ. Tato smlouva představuje absolutní obchodní závazkový vztah na základě § 261 odst. 3. Má tedy povahu obchodního závazkového vztahu bez ohledu na povahu jeho účastníků.<sup>78</sup>

---

<sup>75</sup> K vymezení části podniku a působnosti valné hromady blíže viz *Právní rádce* [online]. 2011 [cit. 2011 - 06 - 14] Dostupný z WWW: <<http://pravniradce.ihned.cz/uc1-19808060-vymezeni-casti-podniku-a-pusobnost-valne-hromady>>.

<sup>76</sup> Viz ŠTENGLOVÁ, Ivana; PLÍVA, Stanislav; TOMSA, Miloš. *Obchodní zákoník; Komentář. 13. vydání*. Praha: C.H. Beck, 2010, s. 30. ISBN 978-80-7400-354-7.

<sup>77</sup> BEJČEK, Josef; KOTÁSEK, Josef; MAREK, Karel; ONDREJOVÁ, Dana; ŠILHÁN, Josef. *Nástin obchodního práva II. Obchodní závazkové vztahy. Cenné papíry*. Brno: Masarykova univerzita. Právnická fakulta, 2009, s. 33. ISBN 978-80-210-4978-9.

<sup>78</sup> PLÍVA, Stanislav. *Obchodní závazkové vztahy. 2. aktualizované vydání*. Praha: ASPI Wolters Kluwer, 2009, s. 191. ISBN 978-80-7357-444-4.

Vzhledem k jiným smluvním typům uvedeným v obchodním zákoníku obsahuje poměrně značné množství kogentních ustanovení.<sup>79</sup> Tato ustanovení nelze žádným způsobem měnit. Na základě ustanovení § 263 odst. 1 ObchZ se jedná o § 477, § 478, § 479 odst. 2, § 480, § 483 odst. 3, § 488 a § 488a. Ustanovení § 476 je kogentním ustanovením na základě ustanovení § 263 odst. 2 ObchZ, neboť se jedná o základní ustanovení.

Smlouva o prodeji podniku musí mít obligatorně písemnou formu na základě ustanovení § 476 odst. 2 ObchZ. Prodávající se zavazuje odevzdat podnik a převést vlastnické právo k podniku a kupující se zavazuje převzít závazky prodávajícího související s podnikem a zaplatit kupní cenu. Cena nepředstavuje podstatnou část smlouvy. Na základě ustanovení § 482 se má za to, že kupní cena je stanovena na základě údajů o souhrnu věcí, práv a závazků uvedených v účetní evidenci prodávajícího podniku ke dni uzavření smlouvy a na základě dalších hodnot uvedených ve smlouvě, pokud nejsou zahrnuty do účetní evidence. Má – li nabýt smlouva účinnosti k pozdějšímu datu, mění se výše kupní ceny s přihlédnutím ke zvýšení nebo snížení jmění, k němuž došlo v mezidobí.

Kogentní výčet ustanovení obchodního zákoníku ve vztahu ke smlouvě o prodeji podniku obsahuje následující ustanovení – § 476 vymezuje smlouvu o prodeji podniku. Ustanovení § 477 rozvádí přechod práv a závazků. Přechází z prodávajícího na kupujícího bez ohledu, zda se řídí obchodním nebo občanským zákoníkem. Na kupujícího přecházejí všechna práva a závazky, na které se prodej vztahuje. Přechod pohledávek se jinak řídí ustanoveními o postoupení pohledávek. K přechodu závazků se nevyžaduje souhlas věřitele, ***prodávající však ručí za splnění převedených závazků kupujícím***. Na kupujícího přecházejí i práva a závazky z nájemních smluv a z pojistných smluv. Veřejnoprávní závazky typu daňové povinnosti na kupujícího nepřecházejí.

Ustanovení § 478 analyzuje právo věřitele podat odpor u soudu, pokud se zhorší dobytnost pohledávky věřitele. Úspěšné podání odporu neznamená zánik platnosti a závaznosti smlouvy o prodeji podniku. Kupující musí prodávajícímu nahradit plnění, které na základě úspěšně podaného odporu věřiteli poskytl spolu s příslušenstvím.

---

<sup>79</sup> § 263 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Ustanovení § 479 odst. 2 obsahuje kogentní ustanovení, které vylučuje určitá práva vyplývající z průmyslového nebo duševního vlastnictví z převodu na kupujícího.

Ustanovení § 480 upravuje přechod pracovněprávních vztahů ze smluvní strany prodávajícího na smluvní stranu kupujícího. Smlouva o prodeji podniku představuje zákonný důvod pro přechod veškerých práv a povinností vyplývajících z pracovněprávních vztahů.

Ustanovení § 483 odst. 3 upravuje přechod vlastnického práva k movitým a nemovitým věcem, které jsou zahrnuty do prodeje. Vlastnické právo k nemovitostem přechází vkladem do katastru nemovitostí. Pokud je předmětem smlouvy o prodeji podniku nemovitost, pak musí být návrh na zápis vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí (KN) podán stejným způsobem jako u běžné smlouvy o převodu nemovitostí uzavřené podle ObčZ.<sup>80</sup> Ustanovení § 444 až 446 platí obdobně. Ustanovení § 488 stanoví povinnosti osob zapsaných v obchodním rejstříku navrhopat realizaci provedení zápisu o prodeji podniku. Právníká osoba, která prodala podnik tvořící její jmění, smí ukončit likvidaci a být vymazána z OR až po uplynutí jednoho roku po realizovaném prodeji, pokud v této době nebylo zahájeno soudní řízení podle § 478 ObchZ, případně později, jestliže byly zajištěny, eventuálně uspokojeny nároky, které byly ve zmíněném řízení úspěšně uplatněny<sup>81</sup> (§ 488 odst. 2 ObchZ).

Ustanovení § 488a představuje konkurenční doložku, neboť pro smlouvu o prodeji podniku platí obdobně ustanovení § 672a. Na základě tohoto ustanovení je možné písemně dohodnout, že prodávající nesmí po stanovenou maximálně dvouletou lhůtu po účinnosti smlouvy o prodeji podniku na stanoveném území nebo vůči určitému okruhu osob na tomto území vykonávat na vlastní nebo na cizí účet činnost, která byla předmětem podnikatelské činnosti prodávajícího.

### **3.4.2 Podstatné části smlouvy o prodeji podniku**

Podstatnou část smlouvy o prodeji podniku v tomto případě představuje závazek k úhradě ceny. Mezi podstatné části smlouvy o prodeji podniku patří<sup>82</sup>: přesné označení smluvních stran, závazek prodávajícího odevzdat kupujícímu podnik, závazek

---

<sup>80</sup> ŠKÁROVÁ, Marta; VANĚK, Josef. *Vzory smluv a podání. 13. aktualizované a doplněné vydání podle stavu k 1. 9. 2011*. Praha: Linde, 2012, s. 632. ISBN 978-80-7201-865-9.

<sup>81</sup> Tamtéž, s. 633. ISBN 978-80-7201-865-9.

<sup>82</sup> SUCHOŽA, Jozef; HUSÁR, Ján; MAREK, Karel; RABAN, Přemysl. *Česko-slovenské kontexty obchodního práva*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2011, s. 326. ISBN 978-80-7357-707-0.

prodávajícího převést na kupujícího vlastnické právo k podniku, přesné určení podniku, závazek kupujícího převzít závazky prodávajícího související s podnikem a závazek kupujícího zaplatit kupní cenu.

### 3.4.3 Otázka určení kupní ceny podniku

Zajímavý aspekt představuje otázka určení kupní ceny podniku.<sup>83</sup> Protože je podnik věcí hromadnou tvořenou složkami hmotnými, osobními a nehmotnými, je náročné exaktně určit kupní cenu podniku. Hodnotu podniku totiž nelze určit pouze na základě součtu hodnot jednotlivých složek, ale komplexnějším postupem. Pro stanovení kupní ceny podniku je používána celá řada různých pohledů. Jedná se např. o *parametr objektivního zhodnocení nabízeného podniku*, který řeší otázku charakteru podniku a rozsahu jeho aktivit v praxi včetně referencí na trhu týkajících se podniku.

Dalším parametrem může být otázka *stanovení ekonomického přínosu pro nabyvatele podniku*, který se vztahuje na potenciál zvýšit kapacitu výroby a rozšířit sortiment ve prospěch kupujícího podniku, možnost uspořít náklady na vlastní výzkum a vývoj, posílit pozici nabyvatele na trhu a zároveň zvýšit úroveň zisku. Analýza *rozboru významu potenciálního nabyvatele* se vztahuje na velikost obchodní společnosti, technické a finanční zázemí, zkušenosti v oboru, prodejní síť, dosavadní výsledky, dynamičnost růstu prodejů, právní formu obchodní společnosti, její bonitu apod. *Posouzení dalších podstatných podmínek smlouvy a analýza jejich dopadu na celkovou finanční bilanci prodeje podniku* se vztahuje na otázky klíčových strategických rozhodnutí týkajících se prodeje podniku včetně procesu navrhování a vyjednávání o výši kupní ceny podniku.

Zajímavým a v praxi nikoliv neobvyklým postupem pro ocenění podniku může být postup *intuitivního oceňování podniku*.<sup>84</sup> Tato metoda patří mezi tzv. kvalitativní metody oceňování. Je používána v případech, ve kterých není možné provádět hloubkové analýzy, nejčastěji pokud není dostatečný časový prostor k jejímu provedení. V popředí stojí otázka odhadu výše nákladů, které budou se samotným odhadem kupní ceny podniku spojeny (např. užití znaleckých posudků) a jaké náklady bude potřeba

---

<sup>83</sup> Analogicky srovnej MALÝ, Josef. *Obchod nehmotnými statky*. Jihlava: C. H. Beck, 2002, s. 123 – 124. ISBN 80-7179-320-5.

<sup>84</sup> Analogicky srovnej MALÝ, Josef. *Obchod nehmotnými statky*. Jihlava: C. H. Beck, 2002, s. 176 – 179. ISBN 80-7179-320-5.



vynaložit k případnému zhodnocení podniku, tedy nákladů na *komercializaci podniku*. Oceňování podnikového portfolia intuitivní metodou vychází z vlastních zkušeností dotčených subjektů, přičemž klíčové je určit pravděpodobnou minimální hodnotu podniku a komparovat ji v souladu s výše zmíněnými aspekty určování ceny podniku.

#### **3.4.4 Povinnosti prodávajícího a povinnosti kupujícího**

Mezi povinnosti prodávajícího patří kupujícímu podnik odevzdat. Vzniká povinnost o předání a převzetí věcí zahrnutých do prodeje vytvořit zápis ke dni účinnosti smlouvy. Tento zápis musí být podepsán oběma smluvními stranami. Dále musí prodávající převést na kupujícího vlastnické právo k podniku a upozornit kupujícího nejpozději v zápise na případné vady převáděných věcí, práv nebo jiných majetkových hodnot, o kterých ví nebo o nich musí vědět. Jinak prodávající odpovídá za škody, kterým bylo možné tímto způsobem zabránit.

Další povinností prodávajícího je oznámit dlužníkům přechod pohledávek na kupujícího, přičemž prodávající má povinnost strpět úspěšně podaný odpor věřitele. Podmínkou je, že se prodejem nepochybně zhorší dobytnost pohledávky věřitele. Odpor musí být podán ve lhůtě do 60 dnů ode dne, kdy se věřitel dozvěděl o prodeji podniku, nejpozději do 6 měsíců ode dne, kdy byl prodej zapsán do obchodního rejstříku. Prodávající má dále povinnost respektovat eventuální konkurenční doložku podle ustanovení § 672a.

Mezi povinnosti kupujícího patří závazek převzít prodávaný podnik od prodávajícího a podepsat zápis o předání a převzetí věcí a převzít závazky soukromoprávního charakteru od prodávajícího související s podnikem. Přechod závazků je realizován přímo ze zákona. Souhlas věřitelů se nevyžaduje. Další povinností je věřitelům bez zbytečného odkladu oznámit převzetí závazků, přičemž na kupujícího přecházejí všechna práva a povinnosti vyplývající z pracovněprávních vztahů.

#### **3.4.5 Odpovědnost za vady prodávaného podniku**

Nejpozději při zápisu o předání a převzetí věcí zahrnutých do prodeje musí prodávající upozornit kupujícího na všechny vady převáděných věcí, práv nebo jiných

majetkových hodnot, o kterých ví nebo musí vědět. V opačném případě prodávající odpovídá za škody, kterým bylo možné tímto způsobem zabránit.

Odpovědnost za vady je možné segmentovat do několika kategorií<sup>85</sup>:

Chybějící věci – nedošlo k předání věci kupujícímu, přestože byly součástí smlouvy o prodeji podniku za předpokladu, že byly zachyceny v zápisu o předání, ledaže prodávající o nich věděl v době předání věci. Kupující má v tomto případě nárok na přiměřenou slevu ve výši hodnoty chybějících věcí.

Vadné věci – věci nezpůsobilé sloužit provozu podniku. Musí být zachyceny v zápisu o předání. V opačném případě soud kupujícímu nepřizná žádnou slevu, ledaže o nich prodávající věděl v době předání věci.

Vady zjistitelné při provozu podniku – obdobné účinky nastávají, jestliže tyto vady kupující neoznámí prodávajícímu bez zbytečného odkladu poté, kdy je zjistil nebo při odborné péči zjistit mohl. Nejpozději však po uplynutí 6 měsíců ode dne účinnosti smlouvy.

Nezpůsobilost podniku pro provoz – kupující je oprávněn odstoupit od smlouvy, jestliže podnik není způsobilý pro provoz stanovený ve smlouvě a vady včas oznámené jsou neodstranitelné, nebo je prodávající neodstraní v dodatečně přiměřené lhůtě, kterou mu kupující stanoví.

Nepřejde – li vlastnické právo k nemovitosti – pokud nemovitost tvoří součást podniku a nepřejde – li vlastnické právo k ní na kupujícího a prodávající neodstraní tuto vadu v přiměřené dodatečné lhůtě, kterou mu kupující určí, může kupující od smlouvy odstoupit.

Zajímavostí je, že v tomto smluvním typu má kupující, v případě nezpůsobilosti podniku k provozu a v případě, nepřejde – li vlastnické právo k nemovitosti, právo určit délku přiměřené dodatečné lhůty. Tento aspekt posiluje význam smluvní strany kupujícího v tomto smluvním typu.

### **3.4.6 Další parametry smlouvy o prodeji podniku**

Pro prodej podniku nebo jeho části se uplatňuje ustanovení § 67a, který požaduje, aby ke smlouvě, na jejímž základě dochází k převodu podniku nebo jeho části, byl udělen souhlas společníků nebo valné hromady. Řádné uzavření smlouvy o

---

<sup>85</sup> Viz § 486 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

prodeji podniku nebo jeho části je podmíněno akceptací společníků nebo valné hromady prodávající společnosti. Ke schválení převodu podniku nebo jeho části v případě veřejné obchodní společnosti je na základě dispozitivního ustanovení § 79 odst. 2 ObchZ vyžadován souhlas všech jejích společníků. V případě komanditní společnosti je na základě ustanovení § 97 odst. 5 vyžadován souhlas většiny komplementářů spolu se souhlasem většiny komanditistů. V režimu společnosti s ručením omezeným se schvalovací proces řídí ustanovením § 127 odst. 4 ve spojení s ustanovením § 125 odst. 1 písm. j), přičemž je vyžadováno rozhodnutí valné hromady přijaté alespoň dvěma třetinami hlasů všech společníků, nevyžaduje – li zákon nebo společenská smlouva vyšší počet hlasů. V případě akciové společnosti vyžaduje ustanovení § 186 odst. 2 ve spojení s ustanovením § 187 odst. 1 písm. k) rozhodnutí valné hromady přijaté alespoň dvěma třetinami přítomných akcionářů.

***K tématu působnosti valné hromady schválit dispozice s podnikem nebo jeho částí se vztahuje usnesení Nejvyššího soudu ČR pocházející ze dne 27. ledna 2009, sp. Zn. 29 Odo 1060/2009.<sup>86</sup>***

Na základě ustanovení § 237 odst. 1 písm. a) OSŘ, o které dovolatelka opřela dovolání, je dovolání přípustné proti rozsudku odvolacího soudu, kterým bylo změněno rozhodnutí soudu prvního stupně ve věci samé. V tomto případě se ale o takový případ nejednalo. Přestože dovolatelka přípustnost dovolání výslovně neopřela o ustanovení § 237 odst. 1 písm. c) OSŘ a ani v něm výslovně neargumentovala otázkou zásadního právního významu, přesto je z kontextu dovolání patrné, že se dovolatelka domáhá posouzení, jestli je možné vyslovit neplatnost tzv. nicotných usnesení valné hromady v řízení na základě ustanovení § 183 ObchZ ve spojení s § 131 ObchZ a jestli je možné nájem části podniku ve smyslu § 67a ObchZ posuzovat na základě úkonů podřaditelných pod právní úpravu smlouvy o nájmu části podniku ve smyslu § 488i ObchZ.

Vzhledem ke skutečnosti, že se jednalo o otázky Nejvyšším soudem ČR dosud neřešené, přičemž tyto otázky měly význam pro rozhodnutí ve věci samé i pro rozhodovací činnost soudů obecně, Nejvyšší soud ČR proto shledal dovolání v této záležitosti přípustným.

---

<sup>86</sup> DĚDIČ, Jan; LASÁK, Jan. *Právo kapitálových obchodních společností. Přehled judikatury s komentářem. 1. díl.* Praha: Linde, 2010, s. 66 – 69. ISBN 978-80-7201-781-2.

Za korektní považuje Nejvyšší soud ČR právní názor odvolacího soudu, podle kterého je možné postupem podle § 183 společně s § 131 ObchZ napadat usnesení valné hromady spadající do její působnosti.

Pokud tedy není soudem vyslovena neplatnost usnesení valné hromady, která nemá z důvodu nedostatku působnosti valné hromady žádné právní účinky, pak je postup ve striktním pohledu v souladu s právem. Nejvyšší soud ČR nicméně nevyklučuje, aby soud v určitých případech v řízení podle ustanovení § 183 společně s § 131 ObchZ přezkoumal i platnost takových usnesení. Přitom v případě zamítnutí návrhu týkajícího se návrhu na vyslovení neplatnosti usnesení valné hromady z důvodu, že nemá právní účinky, se může navrhovatel domáhat, aby soud v souladu s ustanovením § 80 písm. c) OSŘ rozhodl, že usnesení nedisponuje žádnými právními účinky.

V dané záležitosti odvolací soud založil svůj závěr o nedostatku působnosti valné hromady na předpokladu, podle kterého valná hromada nerozhodovala o smlouvě, na jejíž bázi dochází k nájmu části podniku podle ustanovení § 67 ObchZ, protože předmět plnění nepředstavoval podnik ani jeho část ve smyslu ustanovení § 488i ObchZ, přičemž společnost nepředkládala valné hromadě smlouvu podle § 488b a násl. ObchZ. Nejvyšší soud ČR ve svém rozhodnutí publikovaném ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod číslem 30/97 stanovil, že předmětem smlouvy v daném případě nebyl podnik ani jeho část na základě jeho vymezení v usnesení Nejvyššího soudu ČR pocházející ze dne 9. května 2006, sp. zn. 29 Odo 870/2005. Z tohoto důvodu byl závěr odvolacího soud správný.

Zajímavý prvek v tomto judikátu představuje odkaz Nejvyššího soudu ČR na jeho vlastní předchozí rozhodnutí. I tímto způsobem, bez „zásahu“ normativistického práva, tzn. pouze v rovině judikatury, tedy může docházet k obohacování právní teorie.

Aby se jednalo o smlouvu o prodeji podniku, musí být podle smlouvy odevzdán celý podnik, případně samostatná organizační složka, jedná-li se o smlouvu o prodeji části podniku podle ustanovení § 487, na základě kterého se prodává část podniku tvořící samostatnou organizační složku. V tomto smyslu rozhodl též Nejvyšší soud České republiky rozhodnutím R 30/97. Na základě tohoto rozhodnutí definuje ustanovení § 476 odst. 1 smluvní typ smlouvy o prodeji podniku, přičemž v tomto

paragrafu jsou uvedeny podstatné části smlouvy, které smlouva musí obsahovat, aby se jednalo o tento smluvní typ a vztahovala se na ni příslušná ustanovení.<sup>87</sup>

Co konkrétně tvoří podnik, případně jeho prodávanou část, a co je konkrétně předmětem prodeje, musí být ze smlouvy o prodeji podniku zřejmé. Okamžik účinnosti smlouvy o prodeji podniku není v ObchZ výslovně uveden. Za závazné datum účinnosti smlouvy o prodeji podniku je považováno datum ve smlouvě výslovně uvedené, nebo den splnění odkládací podmínky. Jestliže takový den není ve smlouvě uvedený, považuje se za okamžik účinnosti smlouvy o prodeji podniku den uzavření smlouvy.

Podstatnou částí smlouvy je závazek k zaplacení kupní ceny. Stanovení ceny, případně způsobu jejího dodatečného určení ve smlouvě, představuje důležitou součást smlouvy o prodeji podniku.

Při specifikaci podniku včetně jeho eventuálních závazků bude často odkazováno na jiný dokument, případně na smluvní přílohy. Při realizaci smlouvy o prodeji podniku lze v praxi doporučit konkrétní určení závazků, včetně ručitelských a signování dokumentů a příloh oběma smluvními stranami. I za předpokladu, že nedojde ke specifikaci závazků, bude za předpokladu, že ve smlouvě o prodeji podniku budou uvedeny podstatné náležitosti smlouvy, dotčená smlouva uzavřena platně. Platí princip:<sup>88</sup> „Závazek převést vlastnické právo k podniku jako celku, jako hromadné věci, nelze ztotožňovat s vlastním převodem vlastnického práva k věci, které tvoří součást podniku. Toto vlastnické právo podle kogentního ustanovení § 483 odst. 3 ObchZ přechází na kupujícího dnem účinnosti smlouvy, jde-li o věci movité...“

Pokud je součástí smlouvy o prodeji podniku převod nemovitostí, musí být respektováno pravidlo obsažené v ustanovení § 483 odst. 3 ObchZ, podle kterého vlastnické právo k nemovitosti přechází z prodávajícího na kupujícího vkladem do katastru nemovitostí. Soupis všech prodávaných nemovitostí musí být ve smlouvě o prodeji podniku výslovně uveden podle údajů v katastru nemovitostí. Při převodu nemovitostí platí podmínka obsažená v ustanovení § 46 odst. 2 ObčZ, která vyžaduje podpisy smluvních stran na jedné listině.

---

<sup>87</sup> K dřívějším podstatným částem smlouvy viz též ELIÁŠ, Karel et al. *Kurs obchodního práva. Obchodní závazky. Cenné papíry*. Praha: C. H. Beck, 1996, s. 228. ISBN 3-406-40364-6. Ve druhém vydání ELIÁŠ, Karel et al. *Kurs obchodního práva. Obchodní závazky. Cenné papíry*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 1999, s. 224 a násl. ISBN 80-7179-223-3.; ELIÁŠ, Karel. *Obchodní zákoník. Praktické poznámkové vydání s výběrem judikatury od roku 1900*. Praha: Linde, 1998, s. 521. ISBN 80-7201-113-8.

<sup>88</sup> Viz ŠTENGLOVÁ, Ivana; PLÍVA, Stanislav; TOMSA, Miloš. *Obchodní zákoník; Komentář*. Praha: C.H. Beck, 6. vydání 2001, s. 1292. ISBN 80-7179-516-X a v dalších vydáních tohoto komentáře.

### 3.4.7 Převzetí závazků a přechod pohledávek

Na základě ustanovení § 477 ObchZ na kupujícího přecházejí všechna práva a závazky, na které se prodej vztahuje. Přechod pohledávek se jinak řídí ustanovením o postoupení pohledávek. K přechodu závazků není vyžadován souhlas věřitele, nicméně prodávající ručí za splnění převedených závazků kupujícím.

Kupující je zároveň povinen bez zbytečného odkladu oznámit věřitelům převzetí závazků a prodávající dlužníkům přechod pohledávek na kupujícího. Ustanovení § 477 patří mezi ustanovení kogentní. Na základě ustanovení § 483 odst. 1 ObchZ je ke dni účinnosti smlouvy povinen prodávající předat a kupující převzít věci zahrnuté do prodeje. O převzetí se sepíše zápis podepsaný oběma stranami. Podle ustanovení § 483 odst. 2 ObchZ převzetím věcí přechází nebezpečí škody na těchto věcech z prodávajícího na kupujícího.

Ustanovení § 483 odst. 3 definuje, že vlastnické právo k věcem, jež jsou zahrnuty do prodeje, přechází z prodávajícího na kupujícího účinností smlouvy. Na základě ustanovení § 486 má kupující právo na přiměřenou slevu z kupní ceny odpovídající chybějícím nebo vadným věcem. Jestliže chybějící nebo zjištělé vady věci nebyly zachyceny v zápisu podle ustanovení § 483 odst. 1, není možné právo na slevu přiznat v soudním řízení, ledaže prodávající o nich věděl v době předání věci. Pokud se jedná o vady zjištělé až při provozu podniku, nastávají tyto účinky, jestliže tyto vady kupující neoznámí prodávajícímu bez zbytečného odkladu poté, kdy je zjistil nebo při odborné péči zjistit mohl. Nejpozději však po uplynutí šesti měsíců ode dne účinnosti smlouvy. Ustanovení § 428 odst. 2 a ustanovení § 439 platí obdobně.

***K tématu prodeje podniku a pohledávek se vztahuje rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, spis. zn. 23 Cdo 3019/2009 ze dne 27. září 2011:***

V daném soudní rozhodnutí soud judikoval, že při prodeji podniku,<sup>89</sup> resp. jeho části, je objektem převodu podnik, jakožto ucelený soubor hmotných i osobních a nehmotných složek podnikání,<sup>90</sup> ke kterému náleží a jehož součástí jsou také pohledávky, patřící podnikateli a sloužící k provozování podniku, nebo které vzhledem k své povaze tomuto účelu sloužit mají. Prodej<sup>91</sup> se tedy vztahuje také na práva ve

---

<sup>89</sup> § 476 a násl. ObchZ.

<sup>90</sup> Věc hromadná – srov. § 5 odst. 2) ObchZ. ve znění účinném od 1. prosince 2001.

<sup>91</sup> § 477 odst. 1 ObchZ.

smyslu pohledávek, které jsou ke dni účinnosti smlouvy o prodeji podniku součástí podniku. Pohledávky přecházející při prodeji podniku, nebo jeho části na kupujícího ve smlouvě být vymezeny nemusí. Není ale nutné ani přesně konkretizovat přecházející závazky, protože na kupujícího současně s prodáváním podnikem přecházejí<sup>92</sup> všechny závazky s prodáváním podnikem související, a to ze zákona.<sup>93</sup> Totéž se týká také otázky vkladu podniku, nebo jeho části do základního kapitálu obchodní společnosti. Předpokladem platnosti tohoto závěru je nicméně požadavek, aby ne pouze podle názvu smlouvy, ale i podle jejího skutečného obsahu se jednalo o smlouvu o prodeji podniku, nebo jeho části. Ustanovení obchodního zákoníku upravující jednotlivé typy smluv<sup>94</sup> jsou použita pouze na smlouvy, u kterých jsou součástí stranami dohodnutého obsahu smlouvy také podstatné části smlouvy určené v základním ustanovení vztahujícím se na každou z těchto smluv.

Ustanovením § 476 odst. 1 ObchZ je vymezen typ smluv o prodeji podniku a určeny podstatné části smlouvy, které musí smlouva obsahovat, aby se o typ smlouvy o prodeji podniku, upravený obchodním zákoníkem skutečně jednalo.<sup>95</sup> Obdobně také při prodeji části podniku je dle závěru NS nezbytné, aby *„předmětem smlouvy o prodeji byla taková část podniku, která tvoří samostatnou organizační složku, za níž lze pokládat takovou část podniku, u které je vedeno odděleně účetnictví, z něhož vyplývá, které věci, jiná práva, popřípadě jiné majetkové hodnoty slouží k provozování této části podniku, a vymezuje tím předmět smlouvy o prodeji části podniku.“*<sup>96, 97</sup>

Objektem smlouvy o prodeji podniku mohou být také jiné organizační složky podniku, které mohou nést různá označení a názvy (závod, provoz), a to pod podmínkou samostatnosti složky. Dle názoru NS se samostatnou organizační složkou se rozumí *„ucelená samostatně hospodařící část podniku, vyvíjející v rámci podniku relativně*

---

<sup>92</sup> § 477 odst. 1 ObchZ.

<sup>93</sup> Viz také rozsudek velkého senátu obchodního kolegia Nejvyššího soudu ze dne 5. října 2006, sp. zn. 35 Odo 653/2004, uveřejněný pod číslem 84/2006 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek.

<sup>94</sup> § 269 odst. 1 ObchZ.

<sup>95</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. prosince 1994, sp. zn. Odon 34/93, uveřejněný pod číslem 30/1997 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek.

<sup>96</sup> Rozsudek ze dne 7. září 1999, sp. zn. 33 Cdo 1199/98, usnesení ze dne 9. května 2006, sp. zn. 29 Odo 870/2005, uveřejněné pod číslem C 4524, sešit CD-4/2007.

<sup>97</sup> Samostatnou organizační složkou podniku tak představuje především odštěpný závod, či jiná organizační složka, zapsaná do OR.

*samostatnou činnost, již se podílí na činnosti podniku samotného.*“ Také část podniku představuje určitý soubor hmotných, osobních a nehmotných složek podnikání<sup>98</sup>

Pro smlouvu o prodeji části podniku tak platí totožný právní režim, který se uplatňuje u smlouvy o prodeji podniku. NS judikoval, že *„pokud není předmětem smlouvy podnik jako celek nebo část podniku jako samostatná organizační jednotka, nemá smlouva povahu smlouvy o prodeji podniku, nebo jeho části, která je jako smluvní typ upravena v obchodním zákoníku*<sup>99</sup>. *Důsledkem toho tak je neexistence právních účinků takové smlouvy.*“

### **3.4.8 Daňové aspekty prodeje podniku<sup>100</sup>**

Prodej podniku je velmi náročnou transakcí především z hlediska majetku, který je ve vlastnictví podniku. Na proces prodeje podniku a jeho důsledku je z daňového pohledu nezbytné nahlížet jednak z perspektivy subjektu prodávajícího a jednak z perspektivy subjektu kupujícího. Dále je nutné odlišovat, zda se jedná o poplatníka vedoucího účetnictví, či zda poplatník účetnictví nevede, což je velmi důležité z hlediska stanovení základu daně z příjmů prodávajícího. Jsou zde stanovena poměrně přísná pravidla týkající se daňové uznatelnosti nákladů a jejího případného vlivu na výši příjmů.

Na straně kupujícího je zapotřebí zdůraznit již výše uvedenou skutečnost, že prodej podniku neznamená právní nástupnictví, ani právní kontinuitu v oblasti veřejnoprávních pohledávek a závazků, do kterých spadají i pohledávky daňové, které tedy nejsou tedy převáděny na kupujícího spolu s podnikem. Není tedy možné uplatit ani případné daňové úlevy ve formě položek odčitatelných od základu daně.<sup>101</sup>

---

<sup>98</sup> Věcí, práv a jiných majetkových hodnot.

<sup>99</sup> Rozsudek ze dne 25. května 2001, sp. zn. 21 Cdo 1323/2000.

<sup>100</sup> Viz BRYCHTA, Ivan; MACHÁČEK, Ivan; DĚRGEL, Martin. *Meritum Daně z příjmů 2011*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2011, s. 465 an. ISBN 979-80-7357-623-3.

<sup>101</sup> Zajímavý případ, kdy došlo k bezplatnému převodu podniku z otce na syna a otázku, zda takový převod je příjmem z podnikání a podléhá tedy dani z příjmů, řeší rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 24.2.2009, č.j. 2 Afs 112/2008 -4. Viz *Nejvyšší správní soud* [online]. 2011 [cit. 2011 -06 -12]. Dostupný z WWW:<<http://elaw.cz/cs/judikatura/31-vnitrostatni-/181-bezplatny-prevod-podniku-a-dan-z-prijmu.html>>.



### **3.4.9 Interakce mezi zákonnými a smluvními povinnostmi pro smlouvu o prodeji podniku nebo jeho části**

Požadavky na smlouvu o prodeji podniku nebo jeho části mohou být nad rámec zákonných povinností v režimu pro tento smluvní typ navýšeny pomocí společenské smlouvy nebo stanov prodávající nebo kupující společnosti.

Podle ustanovení § 13 odst. 5 ObchZ ale tyto povinnosti vzniklé na základě společenské smlouvy nebo stanov, mají pouze vnitřní účinky. Právní účinky pro smlouvu o prodeji podniku nebo jeho části nastávají i bez splnění podmínek určených společenskou smlouvou nebo stanovami nad rámec povinností zákonných. Ve společenské smlouvě nebo ve stanovách je možné uložit povinnost statutárnímu orgánu, případně dozorčí radě, vytvořit zprávu v souvislosti se schvalovacím procesem uzavření smlouvy o prodeji podniku nebo jeho části, případně povinnost dát vyhotovit znalecký posudek na ocenění převáděné části podniku. Povinnost vyhotovení znaleckého posudku v některých případech vyplývá přímo ze zákona - nikoliv přímo ze smlouvy o prodeji podniku, ale např. z ustanovení § 196a odst. 3.

Použití výše zmíněné právní úpravy ve společenské smlouvě nebo ve stanovách může nastat např. v případech, kdy jsou do společenské smlouvy nebo stanov přebírány pasáže z obchodního zákoníku, aniž by byly specifikovány nebo docházelo k volbě odlišných dispozitivních ustanovení. Vzhledem k faktu, že v období od 1. 1. 2001 do 31. 12. 2004 byl uplatňován na prodej podniku v omezeném rozsahu i režim fúzí, je možné předpokládat, že společenské smlouvy nebo stanovy z tohoto období mohou obsahovat transpozici dotčených ustanovení. I v tomto případě platí od 1. 1. 2005 princip pouze vnitřního účinku případného porušení dotčených povinností. Zároveň platí princip nemožnosti založit pravomoc soudu společenskou smlouvou nebo stanovami bez příslušné zákonné úpravy.<sup>102</sup>

Ve smyslu obsahových náležitostí, které se týkají specifikace závazků představujících předmět smlouvy a v otázce úplatnosti za převod podniku, musí smlouva o prodeji podniku nebo jeho části obsahovat závazek kupujícího převzít závazky prodávajícího související s podnikem nebo s jeho částí. Předmět prodeje

---

<sup>102</sup> PATĚK, Daniel. Převod části podniku (porovnání smlouvy o prodeji části podniku a smlouvy o rozdělení odštěpením sloučením). In: *Vzájemné ovlivňování komunitární úpravy a českého a slovenského obchodního práva na pozadí procesu jejich reformy*. 1. vyd. Praha: Univerzita Karlova v Praze, Právnická fakulta (ediční středisko), v nakladatelství Eva Rozkotová - IFEC, 2007, s. 240. ISBN 978-80-85889-86-4.

nemůže být marginalizován na základě odstranění vybraných závazků souvisejících s provozem podniku nebo jeho části.

Zároveň není reálné bez případného souhlasu věřitele na základě ustanovení § 531 odst. 1 ObčZ převést další závazky související s příslušnou částí podniku na kupujícího, pokud se samostatnou organizační složkou nesouvisejí. Jedná se zřejmě pouze o částečnou neplatnost smlouvy podle ustanovení § 41 ObčZ. Není možné vyloučit ani eventualitu, že by se mohlo jednat o neplatnost celé smlouvy o prodeji části podniku.

#### **3.4.10 Tzv. podnikové kombinace**

Podnikové kombinace jsou uskutečňovány na principu zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů na základě následujících možností<sup>103</sup>:

*Nákup akcií nebo jiného podniku*, kdy podnik v situaci nabyvatele kupuje rozhodující podíl na základním kapitálu jiného podniku, definovaného jako nabývaný podnik. Efektem výše popsané transakce je interakce mezi mateřskou a dceřinou společností. Nabyvatel musí posléze sestavit konsolidovanou účetní závěrku.

*Podnik v pozici nabyvatele získá závazky a aktiva nabývaného podniku*. Jedná se buď o nákup podniku jako celku, vklad podniku jako celku, případně sloučení nebo splynutí s nespojeným podnikem. Úhrada kupní ceny, případně emise akcií nebo podílů nabyvatele, představuje protihodnotu získávaných čistých aktiv.

***K tématu smlouvy o prodeji podniku se vztahuje rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 5. 10. 2005, sp. zn. 35 Odo 653/2004:***

Na základě rozsudku velkého senátu obchodního kolegia Nejvyššího soudu ze dne 5. 10. 2005 sp. zn. 35 Odo 653/2004 publikovaného ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek v části civilní pod č. 84/2006, dochází na základě smlouvy o prodeji podniku k přechodu závazků souvisejících s prodáváním podnikem ze smluvní strany

---

<sup>103</sup> SKÁLOVÁ, Jana; ČOUKOVÁ, Pěva. Účetní a daňové dopady transakcí v kapitálové společnosti. 2. aktualizované a rozšířené vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2009, s. 351. ISBN 978-80-7357-485-7.

prodávajícího na smluvní stranu kupujícího ze zákona, přestože dotčené závazky nebyly ve smlouvě konkretizovány.

Dotčené rozhodnutí Nejvyššího soudu se vyjadřovalo jen k otázce převodu celého podniku, proto zůstává otázka, jestli je možné publikované rozhodnutí vztáhnout i na převod části podniku. Pravděpodobně ano, neboť na základě řádně vymezené převáděné samostatné organizační složky je možné dovodit, které závazky s jejím provozem souvisejí a které nesouvisejí.<sup>104</sup>

### 3.5 SMLOUVA O PRODEJI ČÁSTI PODNIKU

Na základě ustanovení § 487 ObchZ je možné prodat i část podniku tvořící samostatnou organizační složku. Ustanovení § 477 až § 486 přitom platí i pro prodej části podniku. Není tedy nutné ve všech případech prodat podnik jako celek.

Pro možnost prodeje části podniku se musí jednat o takovou jeho část, která tvoří samostatnou organizační složku. Samostatná organizační složka nemusí být zapsána v obchodním rejstříku. Postačí, pokud je převáděná organizační složka dostatečně určitě odlišená od ostatních organizačních složek podniku, tedy s vlastním specifikovaným předmětem činnosti a případně samostatně označena ve vnitřních předpisech. Další znak odlišení samostatné organizační složky může představovat např. samostatné vnitropodnikové účetnictví.

Primární teoretický základ pro analýzu pojmu *část podniku* představuje pojetí části podniku, které vychází z ObchZ. ObchZ neobsahuje konkrétní definici části podniku. Z ObchZ je možné dovodit pouze základní zákonné požadavky, které ObchZ klade na charakter převáděné části podniku. Ustanovení § 487 definuje, že ustanovení § 477 až § 486 platí i pro smlouvy, jimiž se prodává část podniku tvořící samostatnou organizační složku.

Předmětem smlouvy o prodeji části podniku nemůže být kterákoliv oddělitelná část podniku. Předmětem smlouvy o prodeji části podniku může být jen ta část podniku, která ve svém komplexním souhrnu tvoří samostatnou organizační složku. ObchZ přímo

---

<sup>104</sup> PATĚK, Daniel. Převod části podniku (porovnání smlouvy o prodeji části podniku a smlouvy o rozdělení oddělením sloučením). In: *Vzájemné ovlivňování komunitární úpravy a českého a slovenského obchodního práva na pozadí procesu jejich reformy*. 1. vyd. Praha: Univerzita Karlova v Praze, Právnická fakulta (ediční středisko), v nakladatelství Eva Rozkotová - IFEC, 2007, s. 242. ISBN 978-80-85889-86-4.

nedefinuje ani organizační složku podniku, přestože existuje ustanovení § 7 ObchZ, které se na organizační složku podniku vztahuje. Dotčené ustanovení se více zaměřuje na konkrétní typy organizačních složek v podobě odštěpných závodů a organizačních složek ze zákona zapisovaných do obchodního rejstříku. Ani tyto části podniku nejsou v ObchZ přímo vymezeny. ObchZ primárně stanovuje pravidla pro používání obchodní firmy podnikatele včetně úpravy zastupování podnikatele v režimu organizačních složek.<sup>105</sup>

### **3.5.1 Autonomie organizačních složek podniku a otázka funkčnosti podniku a prodávané části podniku**

Ustanovení § 487 ObchZ vyjadřuje, že samostatná organizační složka musí představovat určitou samostatnou autonomní jednotku v rámci podniku. Autonomie této organizační složky může být reprezentována např. rovinou právní, ekonomickou nebo jejich vzájemnou kombinací. Podmínku existence autonomie nepochybně splňuje odštěpný závod a jiná organizační složka zapisovaná do obchodního rejstříku.

V této otázce je možné zdůraznit význam veřejnoprávního prvku obsaženého v obchodním právu v podobě obchodního rejstříku. Obchodní rejstřík může být vnímán jako určitý legitimizační veřejnoprávní prvek, na základě kterého, pokud dojde k zápisu organizační složky podniku, je potvrzena existence autonomie výše zmíněných organizačních složek podniku navenek.

Autonomie organizační složky podniku nicméně může existovat i bez jejího zápisu do obchodního rejstříku. Předmětem smlouvy o prodeji části podniku může být pouze samostatná organizační složka, není tedy zřejmě možné, aby společně s organizační složkou podniku došlo na základě této smlouvy k převodu i jiných částí podniku, pokud nejsou součástí této konkrétní prodávané organizační složky. Vlastník podniku před uzavřením smlouvy o prodeji části podniku může jiné části podniku podřadit pod danou organizační složku. Příkladem takého jednání může být převedení

---

<sup>105</sup> PATĚK, Daniel. Převod části podniku (porovnání smlouvy o prodeji části podniku a smlouvy o rozdělení odštěpením sloučením). In: *Vzájemné ovlivňování komunitární úpravy a českého a slovenského obchodního práva na pozadí procesu jejich reformy*. 1. vyd. Praha: Univerzita Karlova v Praze, Právnická fakulta (ediční středisko), v nakladatelství Eva Rozkotová - IFEC, 2007, s. 235. ISBN 978-80-85889-86-4.

práv a povinností vyplývajících z pracovněprávních smluv ve prospěch prodávané části podniku, nebo naopak ve prospěch neprodávané části podniku.<sup>106</sup>

Na základě ustanovení § 5 odst. 1 nepředstavují závazky součást podniku ani jeho části. Pro možnost realizace smlouvy o prodeji části podniku je nicméně nutné, aby závazky související s převáděnou částí podniku byly učiněny předmětem prodeje podle této smlouvy.

Smlouvu o prodeji části podniku může uzavřít jakýkoliv podnikatel bez ohledu na to, zda je nebo není zapsán do obchodního rejstříku. Z ustanovení § 488 odst. 1 vyplývá povinnost pro osoby v obchodním rejstříku již zapsané, aby navrhly zápis o prodeji části podniku do obchodního rejstříku. Charakter podniku musí umožňovat následnou funkčnost neprodávané části podniku tak, aby byla nadále způsobilá pro provozování podnikatelské činnosti a zároveň oddělení prodávané samostatné organizační složky. Pokud je rozsah podnikatelské činnosti dostatečně široký, tzn., pokud je realizován ve více odvětvích, případně v jednom odvětví při jeho značném rozsahu pomocí např. sítě provozoven, není obtížné smlouvu o prodeji části podniku realizovat.

### **3.5.2 Náležitosti smlouvy o prodeji části podniku**

Smlouva o prodeji části podniku vyžaduje písemnou formu. Obsahové náležitosti vyplývají z ustanovení § 476 odst. 1: závazek prodávajícího odevzdat kupujícímu část podniku; závazek prodávajícího převést na kupujícího vlastnické právo k části podniku; závazek kupujícího převzít závazky prodávajícího související s částí podniku a závazek kupujícího zaplatit prodávajícímu kupní cenu.

Smlouva o prodeji části podniku představuje pojmově smlouvu úplatnou.<sup>107</sup> Kupní cena musí být ve smlouvě buď výslovně uvedena, nebo musí být dojednána způsob jejího určení. U tohoto smluvního typu nepostačuje deklarace vůle kupujícího zaplatit kupní cenu s tím, že by výše kupní ceny byla určena na základě ceny obvyklé. Tato možnost existuje u klasické kupní smlouvy podle ustanovení § 448 odst. 2 a ustanovení § 409

---

<sup>106</sup> Srovnej PATEŘK, Daniel. Převod části podniku (porovnání smlouvy o prodeji části podniku a smlouvy o rozdělení odštěpením sloučením). In: *Vzájemné ovlivňování komunitární úpravy a českého a slovenského obchodního práva na pozadí procesu jejich reformy*. 1. vyd. Praha: Univerzita Karlova v Praze, Právnická fakulta (ediční středisko), v nakladatelství Eva Rozkotová - IFEC, 2007, s. 236. ISBN 978-80-85889-86-4.

<sup>107</sup> Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 7. 2005, sp. zn. 29 Odo 1058/2003.

odst. 2. K převodu části podniku dochází na základě smlouvy o prodeji části podniku již účinností této smlouvy.

### **3.5.3 Provozování podniku pod obchodní firmou. Obchodní firma a její vztah k převodům podniku**

Vzhledem ke skutečnosti, že organizační složka podniku v podobě provozovny musí být označena obchodní firmou nebo jménem a příjmením anebo názvem podnikatele, k níž může být připojen název provozovny nebo jiné rozlišující označení, ovlivňuje obchodní firma reálný chod podniku. Obchodní firma může být součástí dispozic s podnikem. Z těchto důvodů stručně analyzuji vztah mezi podnikem, převody podniku a obchodní firmou.

V režimu smlouvy o nájmu podniku platí princip obsažený v ustanovení § 488e odst. 2 ObchZ, na základě kterého nájemce provozuje pronajatý podnik pod svojí firmou. Z tohoto důvodu firmu pronajímatele není možné použít.

Současná právní úprava pojmu obchodní firma je upravena v ustanoveních § 8 - § 12 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Obchodní firma je název, pod kterým je podnikatel zapsán v obchodním rejstříku. Pokud se jedná o podnikatele, který není zapsán v obchodním rejstříku, pak jedná-li se o fyzickou osobu, je povinna činit právní úkony pod svým jménem, a je-li podnikatelem právnická osoba, pak činí právní úkony pod svým názvem.

Podnikatel zapsaný v obchodním rejstříku uzavírá jménem firmy smlouvy, jedná pod svou firmou s ostatními subjekty včetně státních orgánů a vznikají mu práva a povinnosti. V případě, že by podnikatel při svém právním jednání užil nepřesný název firmy, mohlo by to znamenat až neplatnost daného právního úkonu.

Firma je zpravidla tvořena z kmene a z dodatků. Dodatky jsou v některých případech povinné (u obchodních společností dodatky vyjadřují jejich právní formu). Při tvorbě firmy platí principy nezaměnitelnosti a výlučnosti a nesmí působit klamavě na základě ustanovení § 10 odst. 1 ObchZ.

Z pohledu zásady **vylučnosti** (jedinečnosti) **firmy** jsou kritéria stanovená pro dodržení zákonné podmínky značně striktním způsobem, neboť pro odlišení firmy právnických osob nepostačuje odlišný dodatek, který označuje jejich právní formu.<sup>108</sup>

Dále se jedná o principy pravdivosti, jednotnosti a jasnosti. V případech, kdy podnikatel vyvíjí podnikatelskou činnost v odštěpném závodě, je za firmou uváděn dodatek, že se jedná o odštěpný závod na základě ustanovení § 7 odst. 1 ObchZ. Jedná-li se o provozovnu, musí být označena firmou podnikatele a může mít odlišné rozlišující označení. Odlišné označení může být připojeno k firmě na základě ustanovení § 7 odst. 3 ObchZ, ale nejedná se o její součást.

Firma existuje i v případě, že jde o fyzickou osobu zapsanou v obchodním rejstříku – podnikatele. Jeho firmou je pak vždy jeho jméno a příjmení. V případě, že se jedná o podnikatele (fyzickou osobu) nezapsaného v obchodním rejstříku, pak podniká pod svým jménem, aniž by měl firmu. V této situaci platí zejména princip pravdivosti, jméno musí být používáno bez zkratk, zdvořilostí a v podobě, v jaké opravdu zní. Mimo jméno podnikatele jako fyzické osoby tvořících kmen firmy připouští obchodní zákoník i dodatky, které odlišují konkrétní druh podnikání nebo osobu podnikatele.<sup>109</sup>

V angloamerické literatuře hraje obchodní firma podstatnou roli pro rozlišení mezi soukromou a veřejnou společností, protože veřejná společnost musí obsahovat dodatek „public limited company,“ nebo jeho ekvivalenty, zatímco soukromé společnosti musí obsahovat dodatek „limited,“ nebo jeho ekvivalenty.<sup>110</sup>

Osobní firma je nejčastějším typem firmy fyzických osob. Může být i typem firmy právnických osob. Věcná firma je odvozena od předmětu podnikání. Mezi další typ firmy je možné zařadit tzv. firmu fantazijní, která neodráží ani jméno některého ze společníků ani předmět podnikání a je přitom tvořena abstraktním pojmem. Dalším typem je firma smíšená, která podává informace jak o společnících, tak o předmětu podnikání.

V případě podnikatelů jako právnických osob platí požadavek, aby jejich firma obsahovala dodatek označující jejich právní formu. Firma musí být do obchodního

---

<sup>108</sup> KLIMEŠ, František. K některým aspektům aplikace ustanovení o obchodní firmě. *Aplikované právo*. 2009, roč. 7, č. 2, s. 51. ISSN 1214-4878.

<sup>109</sup> ŠTENGLOVÁ, Ivana; PLÍVA, Stanislav; TOMSA, Miloš a kol. *Obchodní zákoník. Komentář*. 12. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 20 – 23. ISBN 978-80-7400-055-3.

<sup>110</sup> HANNIGAN, Brenda. *Company Law. Second Edition*. Velká Británie: OXFORD. University Press, 2009, s. 18. ISBN 978-019-928638-6.

rejstříku zapsána přesně tak, jak je uvedeno v dotyčném zakladatelském dokumentu. V případě, že v praxi dojde v rámci hmotněprávního úkonu k označení podnikatele nesprávným zněním dodatku, tento důvod nezpůsobí sám o sobě neplatnost právního úkonu. Pokud dojde k podání žaloby, jednalo by se o odstranitelnou vadu podání podle ustanovení § 43 odst. 1 OSŘ.

Pro případy převodu, přechodu a změn v rámci podniku platí obecný princip stanovující možnosti podnikat pod dosavadní firmou za předpokladu udělení výslovného souhlasu zůstavitele nebo dědiců. Dědicové tak mohou využít dobrou pověst podniku (goodwill) a zároveň je tímto způsobem zajištěn princip pravdivosti, protože je uložena povinnost uvést nástupnický dodatek. Tato ustanovení se vztahují na podnikatele fyzické osoby zapsané v obchodním rejstříku. Podnikatelé nezapsaní do obchodního rejstříku žádnou firmu nemají.<sup>111</sup> V případě podnikatele – fyzické osoby, který změní své jméno, může ve firmě užívat své předchozí jméno za předpokladu, že dodatek bude obsahovat jméno nové. Tímto způsobem je zajištěna možnost využít dobré pověsti podniku a zároveň platí princip požadavku pravdivosti firmy zajištěný dodatkem.

Při převodu firmy platí zásada možnosti převést firmu pouze za předpokladu současného převedení podniku jako celku, případně jeho části za podmínky, že podnikatel bude zbývající část podniku provozovat pod jiným názvem. Převáděná část podniku musí podle ustanovení § 487 tvořit samostatnou organizační jednotku. Podnik lze převést i bez současného převodu firmy.<sup>112</sup>

### **3.6 KOMPARACE SMLOUVY O PRODEJI PODNIKU A SMLOUVY O NÁJMU PODNIKU**

Za účelem zpřehlednění komplexní právní úpravy prodeje a nájmu podniku komparuji obě právní úpravy v konkrétních bodech<sup>113</sup>:

**Právní úprava** smlouvy o prodeji podniku je upravena v ustanoveních §§ 476 – 488a ObchZ. Ustanovení § 476 ObchZ definuje základní ustanovení - (1) Smlouvou o

---

<sup>111</sup> Srovnej VEČEŘ, Igor. Reflexe pojmu obchodní firma. *Aplikované právo*. 2010, roč. 8, č. 2, s. 47. ISSN 1214-4878.

<sup>112</sup> ŠTENGLOVÁ, Ivana; PLÍVA, Stanislav, TOMSA, Miloš a kol. *Obchodní zákoník. Komentář*. 12. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 27 – 30. ISBN 978-80-7400-055-3.

<sup>113</sup> SKÁLOVÁ, Jana; ČOUKOVÁ, Pěva. Účetní a daňové dopady transakcí v kapitálové společnosti. 2. aktualizované a rozšířené vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2009, s. 182 – 185. ISBN 978-80-7357-485-7.



prodeji podniku se prodávající zavazuje odevzdat kupujícímu podnik a převést na něj vlastnické právo k podniku a kupující se zavazuje převzít závazky prodávajícího související s podnikem a zaplatit kupní cenu. Právní úprava smlouvy o nájmu podniku je obsažena v ustanoveních §§ 488b – 488i ObchZ. Subsidiárně jsou používány ustanovení § 665 odst. 1, § 667 a § 670 ObčZ. Ustanovení § 488b ObchZ definuje základní ustanovení – (1) Smlouvou o nájmu podniku se pronajímatel zavazuje přenechat svůj podnik nájemci, aby jej samostatně provozoval a řídil na vlastní náklady a nebezpečí a aby z něj pobíral užitky. Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli nájemné.

V otázce *formy smlouvy a kupní ceny* v režimu smlouvy o prodeji podniku a smlouvy o nájmu podniku je v obou případech vyžadována obligatorně písemná forma. Pro smlouvu o prodeji podniku je vyžadována paragrafem 476 odst. 2 ObchZ, pro smlouvu o nájmu podniku paragrafem 488b odst. 3 ObchZ. Kupní cena u smlouvy o prodeji podniku na základě ustanovení § 482 ObchZ definuje předpoklad, že se má za to, že kupní cena je stanovena na základě údajů o souhrnu věcí, práv a závazků uvedených v účetní evidenci prodávaného podniku ke dni uzavření smlouvy a na základě dalších hodnot uvedených ve smlouvě, pokud nejsou zahrnuty do účetní evidence. Má-li nabýt smlouva účinnosti k pozdějšímu datu, mění se výše kupní ceny s přihlédnutím ke zvýšení nebo snížení jmění, k němuž došlo v mezidobí. V režimu smlouvy o nájmu podniku platí ustanovení § 488 odst. 2 ObchZ, který vyžaduje dohodu o výši nájemného nebo způsob jejího určení buď absolutně, případně způsob jejího výpočtu.

V otázce *převodu práv, pohledávek a závazků* v právním režimu prodeje podniku se převod pohledávek řídí ustanovením o postoupení pohledávky na základě ustanovení § 524 ObčZ, všech práv a závazků vztahujících se k prodeji na základě ustanovení § 477 odst. 1 ObchZ. U závazků přitom není nezbytný souhlas věřitele a prodávající ručí za splnění závazků. Dále dochází k převodu všech práv vyplývajících z průmyslového nebo jiného vlastnictví, pokud to neodporuje smlouvě nebo povaze těchto práv, a k převodu práv a povinností z pracovněprávních vztahů.

V právním režimu smlouvy o nájmu podniku dochází k převodu pohledávek, které se řídí ustanovením o postoupení pohledávky na základě ustanovení § 524 ObčZ (princip vhodné přiměřené úplaty). Všechna práva a závazky se řídí ustanovením § 488e

odst. 2 ObchZ, které se vztahují k pronajatému podniku. Pronajímatel ručí za závazky, které vznikly před účinností smlouvy. Právo užívat průmyslové nebo jiné vlastnictví vzniká na základě úplaty, která je součástí nájemného.<sup>114</sup> Dále na nájemce přecházejí práva a povinnosti z pracovněprávních vztahů. Na nájemce přechází i vlastnické právo ke zboží a jiným věcem určeným podle druhu související s provozem za přiměřenou úplatu a na základě zápisu o převzetí.

V otázce **splatnosti závazků** existuje u smlouvy o prodeji podniku právo věřitele podat odpor ve lhůtě 60 dnů ode dne, kdy se dozvěděl o prodeji podniku, nejpozději však do 6 měsíců ode dne zápisu prodeje do obchodního rejstříku.

U smlouvy o nájmu podniku získává věřitel právo domáhat se splatnosti svých závazků nejpozději do 3 měsíců od účinnosti smlouvy o nájmu podniku. Dotčené závazky by v případě úspěšného odporu byly splatné ke dni účinnosti smlouvy o nájmu podniku. Konec nájmu pak znamená, že pracovněprávní závazky a smlouvy o nájmu nebytových prostor přecházejí zpět na pronajímatele. Ostatní závazky na pronajímatele nepřecházejí a stávají se splatnými.

V otázce **oznamování věřitelům a dlužníkům** smlouva o prodeji podniku ukládá kupujícímu povinnost bez zbytečného odkladu oznámit věřitelům převzetí závazků, prodávající bez zbytečného odkladu oznamuje dlužníkům přechod pohledávek na kupujícího.

Smlouva o nájmu podniku nájemci ukládá, aby bez zbytečného odkladu oznámil dlužníkům převzetí pohledávek. Pronajímateli ukládá bez zbytečného odkladu oznámit věřitelům převzetí závazků, přičemž pronajímatel ručí za závazky, které náležejí k pronajatému podniku a vznikly před účinností smlouvy.

Ke dni **účinnosti smlouvy** je prodávající povinen předat a kupující převzít věci zahrnuté do prodeje.<sup>115</sup> Na základě předání přechází nebezpečí škody a vlastnické právo na kupujícího. Je nezbytné realizovat zápis o převzetí podepsaný oběma stranami. Návrh zápisu o prodeji podniku do obchodního rejstříku podává prodávající, pokud je v tomto rejstříku zapsán.

---

<sup>114</sup> § 488g odst. 1 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>115</sup> § 483 odst. 1) zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

K otázce účinnosti smlouvy o nájmu podniku se uplatní ustanovení § 488b odst. 4, na základě kterého nemůže nabýt smlouva o nájmu podniku účinnost dříve, než dnem zveřejnění ve Sbírce listin podle ustanovení § 33 odst. 1 obchodního zákoníku.

Oba dotčené smluvní typy se řídí ustanovením § 38i odst. 1 písm. j) ObchZ. *Sbírka listin* tedy obsahuje jak smlouvu o převodu podniku nebo jeho části, tak i smlouvu o nájmu podniku nebo jeho části v podobě samostatné organizační složky.

### **3.6.1 Omezení, výpověď a odpisování podle zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů**

Výše zmíněné pojmy se vztahují pouze pro smlouvu o nájmu podniku s výjimkou odpisování podle zákona o daních z příjmů. Na odpisování nicméně realizace smlouvy o prodeji podniku nemá žádný vliv.

Nájemcem podniku může být pouze podnikatel zapsaný v obchodním rejstříku a musí mít příslušné podnikatelské oprávnění.<sup>116</sup> V případě, že obě tyto podmínky nejsou splněny, nastává absolutní neplatnost smlouvy. Případná živnostenská oprávnění nepřecházejí. Není možné měnit předmět podnikání bez souhlasu pronajímatele a podnik nelze dát do podnájmu. Pronajímatel nemá povinnost vést účetnictví a může vést daňovou evidenci. Může uplatňovat skutečné nebo paušální výdaje podle § 9 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů.

Výpověď za předpokladu, že je smlouva o nájmu podniku uzavřena na dobu neurčitou, lze podat nejpozději šest měsíců před uplynutím účetního období k poslednímu dni účetního období, nestanoví – li smlouva jinak. Smlouva o nájmu podniku se tedy automaticky prodlužuje, pokud ji smluvní strany nevypoví. Na vůli smluvních stran je dispozitivně ponechána možnost dohodnout specifickou výpovědní lhůtu.

V případě realizace nájmu podniku platí za předpokladu udělení písemného souhlasu s odpisováním princip pokračování odpisování nájemcem podle § 32b zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů. Režim odpisování jako při zajištění závazku převodem práva<sup>117</sup>:

---

<sup>116</sup> § 488d zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>117</sup> SKÁLOVÁ, Jana; ČOUKOVÁ, Pěva. Účetní a daňové dopady transakcí v kapitálové společnosti. 2. aktualizované a rozšířené vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2009, s. 184. ISBN 978-80-7357-485-7.

- pokračuje v odpisování ze stejné vstupní ceny, jako odpisoval původní vlastník při zachování způsobu odpisování na základě ustanovení § 30 odst. 10 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů,
- probíhá poloviční odpis na základě ustanovení § 26 odst. 7 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů.

Podle českých účetních standardů pro účetní jednotky, které účtují podle vyhlášky č. 500/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů, lze podle č. 011, bodu 4.5 použít tyto standardy pro smlouvu o nájmu podniku, přičemž platí na základě ustanovení § 23 odst. 15 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, že při nájmu podniku podle ustanovení §§ 488b a násl. ObchZ, jehož pronajímatel odpisoval *oceňovací rozdíl* při koupi podniku nebo části podniku nebo *goodwill* ze stejných důvodů, může nájemce na základě písemné smlouvy s pronajímatelem pokračovat v zahrnování tohoto oceňovacího rozdílu do základu daně obdobně po dobu trvání nájmu.

Na základě českých účetních standardů pro účetní jednotky, které účtují podle vyhlášky č. 500/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů, podle č. 011, bodu 3.1, platí pro smlouvu o prodeji podniku, že jsou *rezervy* zrušeny s výjimkou rezerv povinně vytvářených podle zvláštního zákona.<sup>118</sup> Pro smlouvu o nájmu podniku platí, že zákonné rezervy se nepřevádějí.

---

<sup>118</sup> Tamtéž, s. 185.

## **4. SPECIFIKA KONCEPCE INSTITUTU PODNIK VE VYBRANÝCH ZAHRANIČNÍCH PRÁVNÍCH ÚPRAVÁCH**

### **4.1 PRÁVNÍ ÚPRAVA PODNIKU A JEHO ORGANIZAČNÍCH SLOŽEK VE SLOVENSKÉ REPUBLICE**

Právní úprava podniku a jeho organizačních složek je ve Slovenské republice velmi podobná právní úpravě v České republice, neboť obě úpravy vycházejí ze stejného právního základu v podobě zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Pod pojmem podnik se podle slovenského ObchZ rozumí soubor hmotných, osobních a nehmotných složek podnikání. K podniku náleží věci, práva a jiné majetkové hodnoty, které patří podnikateli a slouží k provozu podniku nebo vzhledem ke své povaze mají tomuto účelu sloužit. Složky hmotné jsou reprezentovány stroji, výrobními zařízeními, vozovým parkem, výrobky, sklady, surovinami, zařízením kanceláří apod. Složky osobní jsou reprezentovány např. strukturou a kvalifikační úrovní zaměstnanců, odbornou úrovní managementu apod. Nehmotné složky jsou reprezentovány např. obchodní firmou, ochrannými známkami, předměty obchodního tajemství, vynálezy, průmyslovými vzory, know-how, goodwill apod.<sup>119</sup>

Organizační složkou podniku se rozumí odštěpný závod, případně jiný organizační útvar podniku podle ObchZ nebo podle zvláštního zákona. Organizačními složkami jsou vnitropodnikové útvary bez právní subjektivity včetně těch, které jsou zapisovány do obchodního rejstříku. Jejich postavení a množství určují vnitropodnikové předpisy.

Výjimečné postavení mezi organizačními složkami má odštěpný závod. Odštěpný závod představuje organizační složku, která je zapisována do obchodního rejstříku. Při jeho provozu se používá obchodní firma podnikatele s dodatkem, že se jedná o odštěpný závod. V případě zápisu odštěpného závodu do obchodního rejstříku nevzniká nový právní subjekt, jedná se o subjekt, který je součástí podniku podnikatele. Zápis odštěpného závodu do obchodního rejstříku má konstitutivní účinky. Odštěpný závod může zřídit pouze podnikatel, který je zapsán do obchodního rejstříku. Za

---

<sup>119</sup> ŠKRINÁR, Alexandrer; NEVOLNÁ, Zuzana et al. *Obchodné právo*. 2. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2012, s. 38. ISBN 978-80-7380-365-0.

odštěpný závod vystupuje jeho vedoucí, který je zapisován do obchodního rejstříku, přičemž smí činit pouze úkony, které se týkají dotčeného odštěpného závodu. Obdobné postavení jako odštěpný závod má na základě ustanovení § 7 odst. 2 slovenského ObchZ, i jiná organizační složka, pokud zákon stanoví, že je zapisována do obchodního rejstříku, např. organizační složka podniku zahraniční osoby.

Další typ organizační složky podniku představuje provozovna. Provozovna je prostor, ve kterém probíhá podnikatelská činnost. Musí být označena obchodní firmou podnikatele, ke které je možné připojit název provozovny nebo jiné rozlišující označení. Provozovna je zapisována do živnostenského rejstříku a podmínky jejího zřízení se řídí živnostenským zákonem.<sup>120</sup> V této otázce lze nalézt největší rozdíl v pojetí podniku a jeho organizačních složek mezi právní úpravou v České a Slovenské republice.

#### **4.1.1 Právní úprava smlouvy o prodeji podniku ve Slovenské republice**

Právní úprava smlouvy o prodeji podniku vychází ze stejného zákona jako v České republice, ze zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, proto je téměř shodná s úpravou v České republice. Z komparativních důvodů analyzuji slovenskou právní úpravu smlouvy o prodeji podniku za účelem srovnávací analýzy a srovnání s úpravou v České republice detailně. Ve Slovenské republice je smlouva o prodeji podniku upravena v ustanovení § 476 an., přičemž je řazena mezi absolutní obchodně závazkové vztahy na základě ustanovení § 261 odst. 3 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Subjekty tohoto smluvního vztahu ve Slovenské republice mohou být jak podnikatelé, tak i fyzické osoby bez podnikatelského oprávnění. Může se jednat o osoby, které podnik nebo jeho část získaly vrácením v rámci restitucí.

Na základě zákonné definice smlouvy o prodeji podniku se prodávající zavazuje převést na kupujícího vlastnické právo k věcem, jiná práva a majetkové hodnoty, které slouží k provozování podniku, a kupující se zavazuje převzít závazky prodávajícího související s podnikem a zaplatit kupní cenu.<sup>121</sup> Předmětem prodeje může být podnik nebo jeho samostatná část v podobě závodu nebo provozovny. Pro platnost smlouvy o

---

<sup>120</sup> ŠKRINÁR, Alexandrer; NEVOLNÁ, Zuzana et al. *Obchodné právo*. 2. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2012, s. 39. ISBN 978-80-7380-365-0.

<sup>121</sup> Tamtéž, s. 276.

prodeji podniku je vyžadována písemná forma, přičemž podpisy obou smluvních stran musí být úředně ověřené.

Pokud je předmětem prodeje nemovitost, pak všechny projevy vůle musí být zaznamenány na jedné listině. Předmětem prodeje jsou všechny věci, které patří prodávajícímu. Pokud je součástí prodeje podniku i nemovitost, je součástí prodeje na základě smlouvy o prodeji podniku, což ve slovenském právním systému představuje výjimku z pravidla, že nemovitost je prodávána kupní smlouvou podle občanského zákoníku. Nemovitost musí být dostatečně identifikovaná zejména údaji o parcelním čísle, čísle listu vlastnictví, údaji o stavbě, jež se na pozemku nachází. Výše zmíněné údaje jsou nezbytné, aby mohlo dojít k převodu vlastnického práva na kupujícího zápisem do vkladu nemovitostí v souladu se zákonem č. 162/1995 Sb., ve znění pozdějších předpisů.<sup>122</sup>

Smluvní strany reprezentují prodávající a kupující. Pro platnost smlouvy se nevyžaduje, aby kupující byl podnikatelským subjektem. Pro praxi je nicméně užitečnější, aby kupující disponoval podnikatelským oprávněním vztahujícím se k účelům provozování podniku.

Mezi podstatné části smlouvy o prodeji podniku patří: označení prodávajícího a kupujícího; určení podniku, který je předmětem prodeje; závazek kupujícího převzít závazky prodávajícího, které souvisí s provozem podniku a závazek zaplatit kupní cenu.

V předmětu smlouvy o prodeji podniku musí být vymezen podnik. Konkrétní práva a jiné majetkové hodnoty, které slouží provozování podniku, přecházejí na kupujícího bez nutnosti jejich individuálního uvedení ve smlouvě. Na kupujícího přecházejí všechna práva a závazky, na které se prodej vztahuje na základě ustanovení § 477 ObchZ. Uvedené ustanovení má kogentní povahu.

K platnému uzavření smlouvy o prodeji podniku je nezbytné, aby prodávající prodal práva související s podnikem včetně závazků. Pokud by si prodávající závazky související s podnikem ponechal, nebo by převedl pouze některá práva, k platnému uzavření smlouvy by nedošlo. Součástí přechodu závazků na kupujícího představuje přechod pracovněprávních vztahů z prodávajícího na kupujícího. Kupující má povinnost převzít všechny zaměstnance, kteří byli v pracovním poměru k prodávajícímu v celém podniku nebo jeho části, které jsou předmětem prodeje. Část podniku může být

---

<sup>122</sup> ŠKRINÁR, Alexandrer; NEVOLNÁ, Zuzana et al. *Obchodné právo*. 2. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2012, s. 277. ISBN 978-80-7380-365-0.

předmětem smlouvy o prodeji podniku, pokud jde o samostatnou organizační jednotku, kterou je možné oddělit od podniku.<sup>123</sup>

Součástí přechodu práv a závazků je také přechod pohledávek, který je upraven ustanoveními o postoupení pohledávek. K přechodu závazků na kupujícího není souhlas věřitele vyžadován. Ustanovení § 476 odst. 1 ObchZ upravuje smluvní typ smlouvy o prodeji podniku, přičemž v něm jsou uvedené podstatné části smlouvy, které musí obsahovat, aby se jednalo o tento smluvní typ a vztahovala se na ni příslušná ustanovení. Podstatnou část smlouvy mimo jiné představuje závazek kupujícího převzít závazky prodávajícího související s podnikem na základě rozsudku Nejvyššího soudu ČR uveřejněného ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek R 30/1997. V této otázce je zajímavostí, že slovenská právní teorie odkazuje na rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR<sup>124</sup>, což je nepochybně umožněno značnou podobností obou právních systémů v těchto otázkách.

Ze zákona vzniká ručení prodávajícího za splnění závazků převzatých kupujícím. Proávajícímu vzniká oznamovací povinnost oznámit dlužníkům přechod pohledávek na kupujícího. Kupujícímu vzniká povinnost oznámit věřitelům převzetí závazků prodávajícího. Postavení věřitelů při přechodu závazků na kupujícího je chráněno možností věřitele podat odpor proti přechodu závazků. Podmínkou je prokázání nepochybného zhoršení vymahatelnosti pohledávky věřitele. Jedná se o prokázání objektivního stavu zhoršení vymahatelnosti, nezkoumá se přitom subjektivní stránka ani způsob, jakým k němu došlo. Nevyžaduje se úmyslné jednání prodávajícího.

Věřitel, stejně jako v právní úpravě ČR, může podat odpor do 60 dnů ode dne, kdy se o prodeji podniku dozvěděl. Objektivní lhůta je 6 měsíců od zápisu prodeje podniku do obchodního rejstříku. Výsledkem úspěšně podaného odporu věřitele je, že pohledávku je vůči němu prodávající povinen uspokojit v původní lhůtě splatnosti. Proávajícímu vzniká právo vůči kupujícímu požadovat od něj plnění, které musel poskytnout věřiteli. Podstatnou částí smlouvy je dohoda o kupní ceně. Kupní cena vychází z údajů o souhrnu věcí, práv a závazků v účetní evidenci prodávajícího podniku a dalších hodnot na základě smlouvy i nad rámec účetní evidence.<sup>125</sup>

---

<sup>123</sup> Tamtéž, s. 277.

<sup>124</sup> ŠKRINÁR, Alexandrer; NEVOLNÁ, Zuzana et al. *Obchodné právo*. 2. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2012, s. 278. ISBN 978-80-7380-365-0.

<sup>125</sup> Tamtéž, s. 278.



Pokud smlouva o prodeji podniku nabude účinnost k pozdějšímu datu, než ve kterém byla uzavřena, mění se kupní cena podle toho, zda se jmění podniku zvýšilo nebo snížilo. Ke dni účinnosti smlouvy prodávající odevzdává a kupující přebírá věci zahrnuté do prodeje. O převzetí věcí se sepíše zápis. Nejpozději v zápisu má prodávající povinnost upozornit kupujícího na všechny vady věcí, práv nebo jiných majetkových hodnot, o kterých ví nebo musí vědět. Pokud dojde k porušení této povinnosti, odpovídá prodávající za škody, kterým bylo možné upozorněním na vady zabránit. V případě, že kupující zjistí vady až při provozování podniku, musí je oznámit prodávajícímu bez zbytečného odkladu poté, co vady zjistil nebo při vynaložení odborné péče zjistit mohl. Tato lhůta je omezena šesti měsíci ode dne účinnosti smlouvy.

#### **4.1.2 Přejed práv na kupujícího a nabytí vlastnického práva**

Podle ustanovení § 480 ObchZ na kupujícího přecházejí práva a povinnosti z pracovněprávních vztahů. Toto ustanovení má kogentní povahu a smluvní strany se nemohou odlišně dohodnout. Práva a povinnosti z pracovněprávních vztahů přecházejí na kupujícího dnem účinnosti smlouvy o prodeji podniku. Souhlas zaměstnanců se nevyžaduje, protože k němu dochází na základě zákona. Na kupujícího také přecházejí všechna práva vyplývající z průmyslového nebo jiného duševního vlastnictví, pokud není ve smlouvě dohodnuto jinak, nebo tomu brání smlouva o poskytnutí výkonu práv z průmyslového nebo duševního vlastnictví, nebo pokud by to odporovalo povaze těchto práv.<sup>126</sup>

Vlastnické právo k věcem zahrnutým do prodeje přechází z prodávajícího na kupujícího jejich odevzdáním ke dni účinnosti smlouvy. Vlastnické právo k nemovitostem přechází na kupujícího zápisem do katastru nemovitostí. Spolu s převzetím věcí zároveň na kupujícího přechází nebezpečí škody na věci.

Kupujícímu vzniká právo odstoupit od smlouvy, pokud podnik, který je předmětem smlouvy, není způsobilý k provozu určenému ve smlouvě. Smlouva může podrobně stanovit, které podmínky má podnik splňovat, aby byl způsobilý k provozu.

Mezi další podmínky patří včasné oznámení vad prodávajícímu, jež nebyly odstraněny v dodatečně přiměřené lhůtě. Výše zmíněné podmínky musí být splněny

---

<sup>126</sup> ŠKRINÁR, Alexandrer; NEVOLNÁ, Zuzana et al. *Obchodné právo*. 2. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2012, s. 279. ISBN 978-80-7380-365-0.

kumulativně.<sup>127</sup> Prodávající, který je zapsán v obchodním rejstříku, podává návrh na zápis prodeje podniku nebo jeho části do obchodního rejstříku. **Rozsudek** Krajského soudu v Ostravě ze dne 30. 5. 1996, sp. zn. 12 Cm 145/1995 odkazuje na skutečnost, že pokud je v textu smlouvy o prodeji podniku uvedeno, že práva a povinnosti z pracovněprávních vztahů jsou vypořádané a nepřecházejí na kupujícího, přičemž ve skutečnosti k vypořádání nedošlo, pak je smlouva o prodeji podniku neplatná na základě § 49a ObčZ.<sup>128</sup>

## 4.2 CHARAKTERISTIKA POJMU PODNIK V EVROPSKÉ UNII. JUDIKATURA SOUDNÍHO DVORA EVROPSKÉ UNIE

Pojem podniku podle ObchZ je nutné odlišovat od jeho pojetí v Evropské unii. Ve vztahu k jednotlivým členským státům Evropské unie lze konstatovat, že pojem podnik není soutěžním právem Evropské unie blíže definován. Tato okolnost se týká jak Evropské komise, tak Soudního dvora Evropské unie, které při výkladu soutěžního práva Evropské unie nepodávají jednotnou a jednoznačnou definici tohoto pojmu. Stanovují nicméně kritéria, která podnik charakterizují. Soud prvního stupně Soudního dvora Evropské unie vymezil podnik jako „ekonomickou entitu, která spočívá na jednotné organizaci osobních, materiálních a imateriálních prvků, sledující trvale určený ekonomický cíl.“<sup>129</sup>

Rozhodnutí Soudního dvora Evropské unie (SDEU) pojímá definici podniku extenzivněji, protože přítomnost materiálních a nemateriálních složek nepovažuje za nutný znak existence podniku. Za základní pilíř podniku považuje výkon ekonomické činnosti<sup>130</sup>. Trend rozhodování SDEU v oblastech evropského soutěžního práva zdůrazňuje akcent na výkon ekonomické činnosti a je patrný i z dřívějších rozhodnutí SDEU, který definuje podnik jako „*každou entitu vykonávající trvale ekonomickou činnost nezávisle na svém právním statutu a způsobu financování.*“<sup>131</sup>

Pojem podnik ve vybraných státech Evropské unie úzce souvisí s pojmy a vztahy týkajícími se koncernového práva. Pro německé pojetí koncernového práva je

---

<sup>127</sup> Tamtéž, s. 280.

<sup>128</sup> ŠKRINÁR, Alexandrer; NEVOLNÁ, Zuzana et al. *Obchodné právo*. 2. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2012, s. 280. ISBN 978-80-7380-365-0.

<sup>129</sup> Viz rozhodnutí SPS ze dne 14. 5. 1998, Demsjö AB T-352/94.

<sup>130</sup> Viz rozhodnutí ESD (nyní SDEU) z 18. 6. 1998 ve věci Komise proti Itálii C-35-96.

<sup>131</sup> Viz rozhodnutí ESD (nyní SDEU) ve věci Klaus Höfner a Fritz Elser proti Macrotron, GmbH z 23. 4. 1991, C-41/90.

podstatný pojem „*Unternehmen*“.<sup>132</sup> Samotná definice pojmu „podnik“ v německém právu je obsažena v pramenech veřejnoprávního i soukromoprávního charakteru, přičemž podnik je vnímán převážně ve smyslu subjektivním – tedy jako nositel práv a povinností, od kterých se dále rozvíjejí koncernotvorné vazby.

V komparativním pojetí se podnik v německé právní úpravě vnímá spíše jako subjekt práv a povinností, odlišuje se tedy oproti pojetí podniku v české právní úpravě, ve které je podnik chápán jednoznačně jako **objekt (předmět)** právních vztahů. V kontextu s užíváním pojmu *koncernové právo* je důležité vnímat subjekt „podnik“ jako člena širšího seskupení, které sleduje svůj skupinový cílový zájem. Tento jednotný cíl skupiny často vede k podřízení zájmů jednotlivých členů ve prospěch koncernu a tím k ohrožení zájmů věřitelů, jednotlivých členů koncernu, akcionářů, případně společníků. Koncern představuje typ seskupení, které jednu nebo více samostatných osob podrobuje jednotnému řízení jinou osobou.<sup>133</sup> Koncern nereprezentuje samostatný právní subjekt, jeho rovina spočívá na hospodářském základě a na jeho řídicích vztazích. Proto v právní praxi, a to zejména v právu Evropské unie, nastává **právní rozostřenost pro používání pojmu podnik**, který tedy může být následně vnímán primárně v rovině ekonomické a **nikoliv v rovině právní**.

V souvislosti s tématy definujícími podnik a dispozice s podnikem v širším úhlu pohledu sledujeme tendence definovat otázky kartelového práva. Tematika kartelového práva zasahuje do soutěžního práva, a tím zvýrazňuje vzájemné vazby mezi jednotlivými obory obchodního práva více či méně regulované právem veřejným. Tematika kartelových dohod výrazně souvisí s postavením soutěžitele v tržním prostředí a s jeho pozicí na příslušném trhu. Tento trh je definován jako **trh relevantní**.<sup>134</sup>

Před posouzením velikosti tržních podílů musí dojít k vymezení relevantního trhu, neboť velikost tržního podílu představuje klíčový atribut pro posouzení, zda se jedná o kartelovou dohodu či nikoliv. V případech, kdy hranice tržních podílů nebyla překročena, uplatňujeme pravidlo „*de minimis*“, což znamená, že se jedná o tzv.

---

<sup>132</sup> ČERNÁ, Stanislava. *Koncernové právo v Německu, Evropské unii a České republice*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 1999, s. 11. ISBN 80-7179-245-4.

<sup>133</sup> ČERNÁ, Stanislava. *Faktický koncern, ovládací smlouva a smlouva o převodu zisku*. Praha: Linde, 2004, s. 28. ISBN 80-7201-416-1.

<sup>134</sup> RAUS, David; ORŠULOVÁ, Andrea. *Kartelové dohody*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 33. ISBN 978-80-7400-016-4.

bagatelní kartel. Soutěžněprávní legislativa proto pravidelně definuje pojem relevantního trhu. Příkladem značné specializace při definování relevantních trhů může být opatření obecné povahy definované Českým telekomunikačním úřadem č. OOP/1/02.2008-2, které stanovuje relevantní trhy v oboru elektronických komunikací. Relevantní trhy tedy mohou být definovány právními předpisy o různé právní síle. Tímto konkrétním opatřením byly relevantní trhy předdefinovány ex – ante konkrétní regulace.<sup>135</sup>

Relevantní trhy můžeme hodnotit jak z pozice věcného (výrobního) pohledu, tak i z pohledu geografického (teritoriálního). Podle generální klauzule českého Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže platí obecný princip zákazu kartelových dohod a z toho vyplývá jejich neplatnost. Otázka kartelových dohod je výrazně upravena právem Evropské unie (v tzv. Generální klauzuli) a v praxi současně ovlivňována judikaturou ESD (nyní SDEU). Kartelové dohody můžeme podle vzájemného vztahu účastníků rozdělit na *horizontální* a na *vertikální*. O horizontální dohodu se jedná, je-li uzavřena mezi soutěžiteli, kteří operují na stejné úrovni téhož relevantního trhu. V případě vertikálních dohod hovoříme o variantě, kdy soutěžitelé působí na různých úrovních relevantního trhu.

Vyskytují se i varianty kartelových dohod, u kterých není možné jednoznačně určit, zda-li se jedná o dohodu vertikální či horizontální. V těchto případech jde o takzvané *smíšené kartelové dohody*.<sup>136</sup> Mezi základní druhy kartelových dohod patří např. cenové kartely, kartely o obchodních podmínkách, kontrolní, segmentační, diskriminační a bojkotové kartely. Dalším typem kartelu je tendrový kartel (*tzv. bid ridding*<sup>137</sup>), který představuje koordinaci činnosti konkurentů při výběrových řízeních nebo při veřejných zakázkách.

I v otázce kartelů můžeme nalézt systém výjimek, který v praxi znamená liberaci daného kartelu, neboť generální klauzule definuje podmínky protisoutěžního jednání jednak protisoutěžním charakterem dohody a dále podmínkou způsobilosti dotyčné dohody narušit hospodářskou soutěž. Výjimky z těchto podmínek tvoří ex lege výjimky,

---

<sup>135</sup> RAUS, David; ORŠULOVÁ, Andrea. *Kartelové dohody*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 36. ISBN 978-80-7400-016-4.

<sup>136</sup> Tamtéž, s. 75, 91, 94, 95.

<sup>137</sup> KINDL, Jiří. *Kartelové a distribuční dohody. Teorie a praxe*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 222. ISBN 978-80-7400-136-9.

dále pak systém blokových výjimek a dále bagatelní kartely.<sup>138</sup> Blokové výjimky deklarují princip předpokládající převážení pozitivního dopadu nad protisoutěžními následky, přičemž jsou v zájmu omezení individualizovaných dohod udělovány vždy pro celou blokovou skupinu dohod.

Kartelové dohody<sup>139</sup> podléhají sankcím ze stran opatření příslušného správního orgánu (typicky se jedná o příslušný soutěžní úřad) a patří mezi ně peněžité sankce, realizace opatření směřující k nápravě a sankce procesní a pořádkové povahy.<sup>140</sup> Při udělování sankcí přihlíží soutěžní úřad k polehčujícím okolnostem (např. soutěžitel ve vztahu k jinému soutěžiteli hrál pouze pasivní roli) a k přitěžujícím okolnostem (např. soutěžitel měl ve vztahu k ostatním soutěžitelům vedoucí postavení), přičemž pro určování konkrétní výše sankce se uplatňuje princip přiměřenosti.

S koncernovým a kartelovým právem souvisí možnosti uplatnění podmínek pro realizace přeshraničních fúzí, jejichž primárním právním pramenem je směrnice Evropského parlamentu a Rady 2005/56/ES o přeshraničních fúzích kapitálových společností přijatá dne 26. října 2005.<sup>141</sup>

Koncepce a přístup k pojmu podnik je v právu Evropské unie tedy poněkud odlišná od pojetí právní úpravy obchodního zákoníku v České republice. Právo Evropské unie staví pojetí podniku na principu zdůrazňující podnik více jako jednotku, která je zřízena za účelem vyvíjení ekonomické činnosti a dosažení zisku, přičemž o podniku hovoří především v oblasti právní úpravy hospodářské soutěže a její regulace. Judikatura zasazuje podnik především do prostředí koncernu a upravuje právě především vztahy vznikající v rámci koncernového celku.<sup>142</sup>

Pojetí podniku v právu EU prošlo také určitým vývojem. Počátky vymezení tohoto pojmu je nutné hledat v judikatuře Evropského soudního dvora, a to již v roce

---

<sup>138</sup> RAUS, David; ORŠULOVÁ, Andrea. *Kartelové dohody*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 136. ISBN 978-80-7400-016-4.

<sup>139</sup> K problematice kartelových dohod se váže rovněž judikát ESD (nyní SDEU) ve věci Shell International Chemical Company Ltd. V Komise, ze dne 10. 3. 1992, viz TICHÝ, Luboš. *Dokumenty ke studiu evropského práva*. 3. Praha : Linde, 2006, s. 744. ISBN 80-7201-573-7.

<sup>140</sup> RAUS, David; ORŠULOVÁ, Andrea. *Kartelové dohody*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 239. ISBN 978-80-7400-016-4.

<sup>141</sup> PALA, Radovan; PALOVÁ, Ivana; LEONTIEV, Andrej. *Cezhraničné fúzie*. Praha: C. H. Beck, 2010, s. 5. ISBN 978-80-7400-171-0.

<sup>142</sup> Zdroj: *Antitrust*[online]. 2011 [cit. 2011 -06 -12]. Dostupný z WWW:<<http://antitrust.cz/pojem-podniku-soutezni-pravo-a-pricitatelnost-odpovednosti-cesky-a-komunitarni-aspekt-p-4.html>>.

1962, kdy judikoval definici pojmu podnik v rozsudku Mannesmann<sup>143</sup> AG proti Vysoké autoritě Evropského společenství uhlí a oceli<sup>144</sup>.

Tehdejší definice podniku byla svým obsahem ještě poměrně blízká současné koncepci právního řádu České republiky, kdy definovala podnik jako jednotnou organizaci osobních, hmotných a nehmotných prvků vázanou na autonomní právní subjekt a sledující trvale určitý ekonomický cíl, přičemž dále hovořila o rozdílných právnických osobách tvořících podniky individuálně určené. Na této koncepci však právo Evropské unie nesetřvalo a v průběhu let lze zaznamenat proces postupného pojmání podniku nejen jako entity určitého individuálního vlastníka, nýbrž jako celé skupiny, koncernu, který není nutně spojen s určitou konkrétní právní formou.

Již koncem šedesátých let 20. století a následně počátkem let sedmdesátých se začal ESD (nyní SDEU) od původního pojetí odklánět. Tento postoj můžeme zaznamenat i u Komise, a to v jejích rozhodnutích Christiani Nielsen<sup>145</sup> a Kodak.<sup>146</sup> Vyvrcholením byl počátek let devadesátých, kdy Rozhodnutí ESD (nyní SDEU) ve věci Höfner<sup>147</sup> hovoří o entitě, která vykonává hospodářskou činnost nezávisle na jejím právním postavení a způsobu financování. V tomto momentu lze zaznamenat určitý obrat v chápání podniku směrem k jeho pojetí jako ekonomické produkční jednotky. Již dříve, v případě ESD (nyní SDEU) Komise proti Itálii roku 1987,<sup>148</sup> byla charakterizována činnost podniku jako činnost, spočívající v nabídce zboží a služeb na trhu.

S pojmem podnik se setkáváme v právu Evropské unie především v právu soutěžním, koncernovém, známkovém a daňovém.<sup>149</sup> Výše uvedeným vývojem se tak původně shodné pojetí pojmu podnik v právu vnitrostátním a v právu Evropské unie odklonilo a vydalo se opačnou cestou.<sup>150</sup>

---

<sup>143</sup> Srovnej viz ELIÁŠ, Karel a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava: Sagit, 2012, s. 233. ISBN 978-80-7208-922-2.

<sup>144</sup> Viz rozhodnutí ESD (nyní SDEU) „Mannesmann AG proti Vysoké Autoritě Evropského společenství uhlí a oceli“, č. 19/61 ze dne 13. července 1962.

<sup>145</sup> Viz rozhodnutí Komise „Christiani Nilsen“ ze dne 18. 6. 1969.

<sup>146</sup> Viz rozhodnutí Komise „Kodak“ ze dne 30. 6. 1970.

<sup>147</sup> Viz rozhodnutí ESD „Höfner“ C-41/90, ze dne 23. dubna 1991. viz TICHÝ, Luboš. *Dokumenty ke studiu evropského práva*. 3. vydání. Praha: Linde, 2006., s. 741. ISBN 80-7201-573-7.

<sup>148</sup> Viz rozhodnutí ESD (nyní SDEU) „Komise proti Itálii“, 118/85, ze dne 16. června 1987.

<sup>149</sup> Viz rozhodnutí „Ansul BV“, C-40/01 ze dne 11. března 2003.

<sup>150</sup> Zdroj: *Antitrust*[online]. 2011 [cit. 2011 -06 -12]. Dostupný z WWW:<<http://antitrust.cz/pojem-podniku-soutezni-pravo-a-pricitatelnost-odpovednosti-cesky-a-komunitarni-aspekt-p-4.html>>.

### **4.3 TEORIE FINANCOVÁNÍ PODNIKOVÉ JEDNOTKY VE SPOLKOVÉ REPUBLICE NĚMECKO**

S institutem podniku a jeho fungováním je také neodmyslitelně spjata jeho financování. Otázka finanční struktury a kapitalizace podniku vede mnohdy k prodeji podniku (a tedy k použití smlouvy o prodeji podniku), případně k jeho nájmu (a tedy k použití smlouvy o nájmu podniku). Z těchto důvodů je rozhodnutí o způsobu financování podniku jedno z nejdůležitějších a nejzávažnějších rozhodnutí podnikatele. Správně zvolený model financování poskytne podniku dobré finanční zázemí a umožní tak nastavit adekvátní podmínky pro správné a efektivní fungování podniku. Nejen pro vznik, nýbrž i pro samotnou činnost a veškeré související aktivity podniku je potřeba dostatečné množství disponibilních peněžních prostředků.

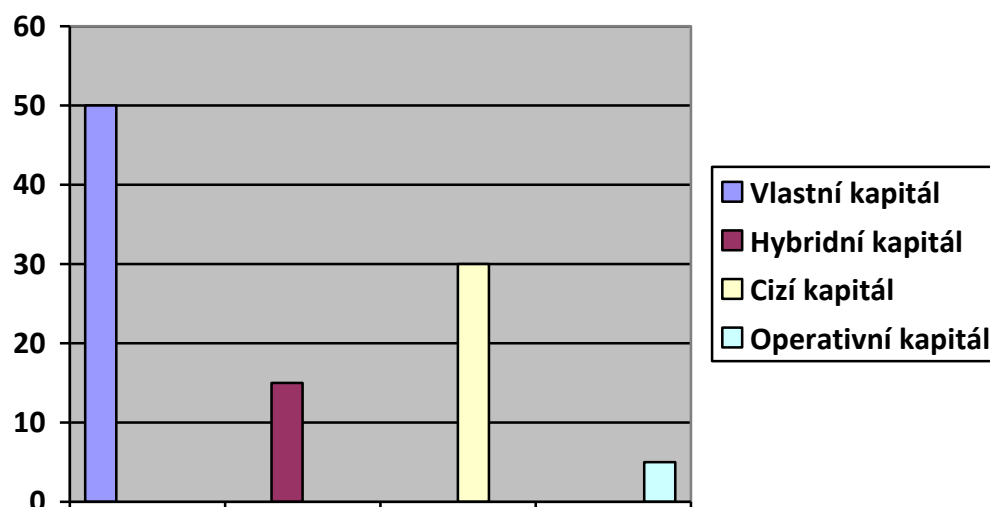
K zajištění dostatečného množství kapitálu má podnikatel k dispozici celou řadu možností. Z právního hlediska si lze vzít příklad v německé teorii podniku, která, co se týká financování podniku, rozeznává čtyři různé formy, a to vlastní kapitál, cizí kapitál, hybridní formy financování a financování operativní.

Vlastní kapitál je poskytnut vlastníkem podniku. Poskytnutím tohoto kapitálu se podnikatel vystavuje podnikatelskému riziku. Cizí kapitál je kapitálem pocházejícím z vnější oblasti podniku, od tzv. cizích osob, a financování hybridní je představováno různými formami instrumentů a jeho hodnota závisí také na likviditě peněžních prostředků, které představuje. Zvláštní postavení má potom financování operativní, pod nímž si lze představit např. finanční leasing, nebo faktoring.<sup>151</sup>

Model financování podniku si můžeme představit jako budovu, jejímž základem je vlastní kapitál, v patře potom kapitál hybridní a celá budova je zastřešena kapitálem cizím. Na kapitál operativní připadá pouze menší procento. Graficky lze toto členění znázornit následovně:

---

<sup>151</sup> Viz EILERS, Stephan, RÖDDING Adalbert, SCHMALENBACH Dirk, *Unternehmensfinanzierung*. 1. München: Verlag C. H. Beck, 2008, s. 3. ISBN 978-3-406-56131-3.



Údaje jsou uvedeny v %.

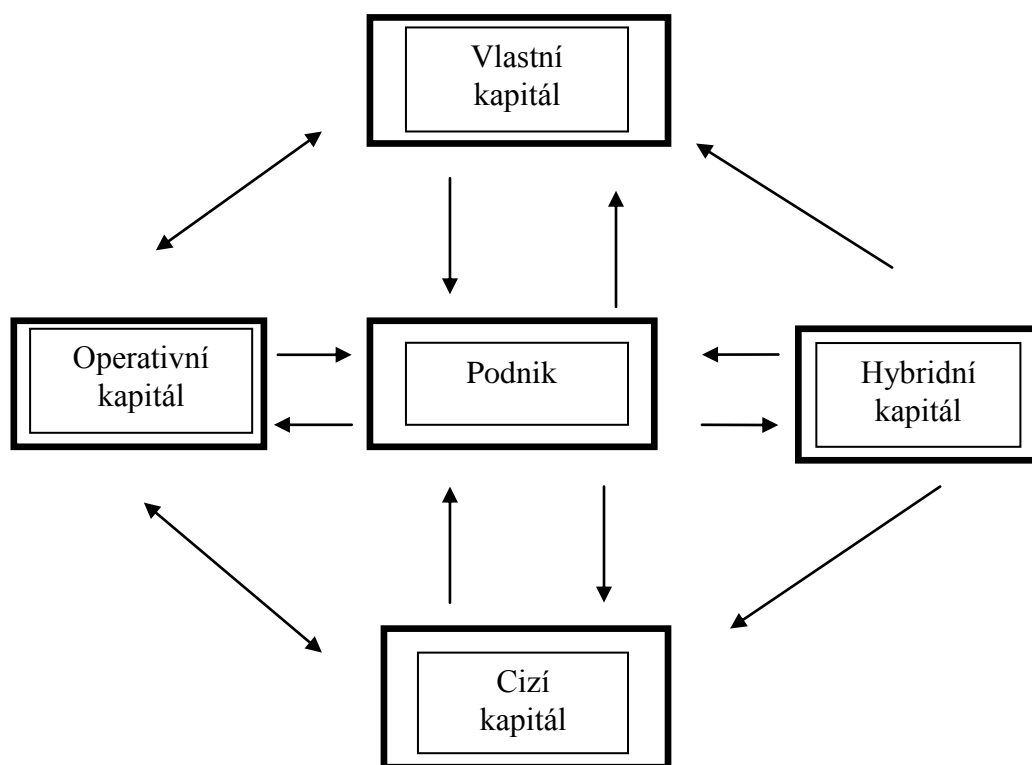
**Zdroj:** Vlastní zpracování autora.

Při takovém složení kapitálu však dochází mezi jednotlivými investory k určitému pnutí a ke vzniku konfliktů. Problémy vznikají nejen kvůli odlišným zájmům, názorům, ale také kvůli protichůdným způsobům řešení krizových období podniku. Německá teorie znázorňuje vztahy a vazby v podniku jako tok peněžních prostředků v různých formách mezi jednotlivými subjekty poskytujícími příslušné druhy kapitálu. Německý model kapitálových vztahů v podniku zachycuje vztahy mezi jednotlivými složkami kapitálu následovně:<sup>152</sup>

---

<sup>152</sup> Viz tamtéž, s. 7.





Z vlastního kapitálu, který investor poskytl podniku, mu plyne výnos ve formě renty, či dividendy. V případě kapitálu cizího je profit investora představován úroky, kterými svou investici zhodnotí. U hybridního kapitálu a operativních forem financování dochází na jedné straně k toku hybridního operativního kapitálu směrem k podniku, za což obdrží adekvátní protiplnění.

Některé ze složek kapitálu se ovlivňují navzájem. Model kapitálu ukazuje existenci vztahů mezi jednotlivými kapitály navzájem, odmítá však pouze dva druhy vztahů, a to vztah ze strany vlastního kapitálu ke kapitálu hybridnímu a vztah ze strany kapitálu cizího ke kapitálu hybridnímu.

Otázkou koncepce druhů kapitálu včetně kapitálu úvěrového, se zabývá také angloamerická literatura.<sup>153</sup>

<sup>153</sup> DIGNAM, Alan; LOWRY, John. *Company Law*. Great Britain: Oxford, 2006, s. 82 – 89. ISBN 978-0-19-928936-3.

## 5. NĚMECKÁ A ANGLOAMERICKÁ KONCEPCE SMLOUVY O PRODEJI PODNIKU

### 5.1 TZV. SMLUVNÍ PRÁVNÍ KULTURY

V popředí zájmu nabytí, případně koupě existující společnosti nebo existujícího podniku stojí nutnost potřeby současně analyzovat mimo jiné otázky vyplývající z právní praxe. Většinou se jedná o otázky, které se vyskytují nad rámec právní stránky prodeje podniku, nezdědka se jedná i o koncepci *psychologie jednání o smlouvě*. Pokud je možné uvést jeden zvlášť význačný fenomén, jsou jím rozdílné zvyklosti v koncepci smluv. Právo kontinentální Evropy při tvorbě smluv tradičně preferuje stručnou abstraktní formu, zatímco angloamerické právo inklinuje k její větší podrobnosti a úplnosti.

Vztah mezi právními principy evropskými a angloamerickými lze metodicky analyzovat cestou komparace. Proto je vhodné rozlišovat mezi principy reprezentovanými platnými normami a těmi, které se v rámci tzv. soudního nalézání práva teprve stanou konkrétními právními výroky.<sup>154</sup>

Přitom je možné specifikovat i další příklady. Např. instituty pocházející z angloamerického práva upravující prodej podniku – *due diligence, closing, legal opinion a disclosure letter* – byly u nás dříve neznámé, přičemž do kontinentálního práva upravujícího prodej podniků vešly až pod vlivem americké právní praxe. Není nezbytné zdůrazňovat, jak důležité je analyzovat smluvní kultury a další právní instituty, aby bylo možné přiměřeně jednat při vypracovávání a uzavírání smluv.<sup>155</sup>

V následující části analyzuji zejména průběh prodeje podniku ve vybraných zahraničních právních úpravách, koncipování smlouvy, smluvní kultury a kulturu jednání. V praxi je přitom často význam prodeje podniku označován nad rámec výše zmíněných oblastí a aspektů ve smyslu hmotného práva upravujícího prodej podniku. Primárně v americké literatuře se proto pod titulem „*International Mergers &*

---

<sup>154</sup> KELSEN, Hans. *Všeobecná teorie norem*. Brno: Masarykova univerzita, 2000, s. 130. ISBN 80-210-2325-2.

<sup>155</sup> MERKT, Hanno; GÖTHEL R., Stephan. *Internationaler Unternehmenskauf. 3. neu bearbeitete Auflage*. Köln: RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH, 2011, s. 4. ISBN 978-3-8145-1004-0.

*Acquisitions*“<sup>156</sup> velmi často definuje sbírka zemských zpráv o právu a praxi v prodeji podniků v jednotlivých ekonomicky významných zemích.

Existence smluvní autonomní volnosti – **tzv. *soukromé autonomie*** – znamená v obecné rovině, že jsou její hranice u prodeje podniku poměrně široké. Odlišují se ale v jednotlivých právních řádech. Na straně druhé, a to je velmi podstatné, existují celé oblasti, u kterých se soukromá autonomie a nad její rámec také autonomie stran, tzn. ***svobodná volba práva***, poskytuje jen v limitované míře, případně vůbec.<sup>157</sup>

## 5.2 PRÁVNÍ FORMY ÚPRAVY PRODEJE PODNIKU

### 5.2.1 Share Deal a Asset Deal

Prodej podniku<sup>158</sup> je v zahraničí zásadně realizován dvěma způsoby:<sup>159</sup>

První možností je varianta prodeje nositele práv podniku, a to podle právní formy ***prodejem podílů*** (např. u akciové společnosti a společnosti s ručením omezeným) nebo účastí (u osobních společností). Za předpokladu, že je nositelem práv např. společnost s ručením omezeným, dojde k prodeji podniku prodejem obchodních podílů ve společnosti s ručením omezeným – koupi podílů. Podíl nezbytný k ovládnutí kapitálové společnosti je určen zákonným požadavkem na většinu týkající se nejdůležitějších usnesení valné hromady společníků.

Dále může být podnik prodán jako takový, tedy na základě principu ***prodeje veškerého majetku*** podniku, tedy bez jeho nositele práv – prodej aktiv a pasiv, nebo jen prodej všech aktiv.

---

<sup>156</sup> Tamtéž, s. 5.

<sup>157</sup> Tamtéž, s. 3.

<sup>158</sup> BEISEL, Daniel, Hans-Hermann KLUMPP, Jutta THEYSON-WADLE a Wilhelm BEISEL. *Der Unternehmenskauf: Gesamtdarstellung der zivil- und steuerrechtlichen Vorgänge einschliesslich gesellschafts-, arbeits- und kartellrechtlicher Fragen bei der Übertragung eines Unternehmens*. 6. Aufl. München: Beck, 2009, xxxi, kap. 4 bod 1 a násl. ISBN 978-340-6587-092. HÖLTERS, Hrsg. von Wolfgang. *Handbuch Unternehmenskauf Bewertung, Finanzierung, Steuern, Arbeitsrecht, Kartellrecht, Vertragsgestaltung, öffentliche Übernahmen ; Besonderheiten bei Aktiengesellschaften, Immobilien, Insolvenz und im internationalen Rechtsverkehr ; Vertragsbeispiele und Checklisten*. 7., neu bearb. und erw. Aufl. Köln: O. Schmidt, 2010, část VII bod 1 a násl., 76 a násl. ISBN 978-3-406-51464-7. HOLZAPFEL, Hans-Joachim; PÖLLATH, Reinhard. *Unternehmenskauf in Recht und Praxis*. 14. neu bearb. Auflage. Köln: RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH, 2010, bod 230 a násl. ISBN 978-3-8145-7435-6. PICOT., Hrsg. von Gerhard Picot. Verf. von Gerhard. *Unternehmenskauf und Restrukturierung: [Handbuch zum Wirtschaftsrecht]*. 3., vollst. überarb. und erw. Aufl. München: Beck, 2004, část I, bod 49 a násl. ISBN 978-340-6514-647.

<sup>159</sup> Srovnej viz REITHMANN, Christoph, MARTINY, Dieter. *Internationales Vertragsrecht: das internationale Privatrecht der Schuldverträge*. 7., neu bearb. Aufl. Köln: O. Schmidt, 2010, bod 4391 a násl. ISBN 978-3-504-45154-7.

Ve vnitrostátním i mezinárodním právu se postupně prosadila angloamerická terminologie, ve které se **koupě účasti** označuje jako *Share Deal* a **koupě majetku** podniku jako *Asset Deal*.<sup>160</sup> Tato dichotomie prodeje podniku se přitom vyskytuje ve značném počtu právních řádů po celém světě.

Prodej podniku cestou *Asset Deal* obvykle zahrnuje, pokud není dohodnuto jinak, prodej všech věcí, které jsou shromážděny v podniku, které mu slouží a jsou ve vlastnictví nositele práv podniku. Patří sem např. pozemky, sklady zboží, inventář apod., práva vyplývajících z leasingových, nájemních a jiných smluv týkajících se těchto věcí, veškeré pohledávky vzniklé v rámci provozu podniku, jiná práva sloužící podniku, zpravidla také obchodní firma a právo na ochranu jména a také, což je podstatné, jiné nehmotné statky obsažené v podniku, jako jeho vnitřní organizace, okruh zákazníků, obchodní vztahy, goodwill, technické a obchodní know-how, podíly na trhu, zdroje, a pokud dochází k jejich současnému prodeji, také obchodní tajemství, výrobní postupy, možnosti odbytu, strategické možnosti růstu apod. Hodnotový nebo množstevní vzájemný poměr jednotlivých položek se samozřejmě v jednotlivých případech značně liší.

Prodej majetku směřuje k oddělení dosavadního nositele práv od podniku. Převod je uskutečňován cestou *singulární sukcese* na základě předpisů platných pro dané části majetku podniku, za předpokladu, že rozhodné právo – např. německé – do nezbytné míry neumožňuje žádné nakládání s podnikem jako celkem. Nemovitosti jsou tedy prodávány podle právních předpisů upravujících převody pozemků, práva, movité věci a jiné hospodářské majetky podle platných předpisů pro jejich převody.<sup>161</sup>

### **5.2.2 Vzájemné kombinace Share Deal a Asset Deal. Kritéria výběru mezi Share Deal a Asset Deal**

Transakce Asset Deal a Share Deal je možné také *vzájemně spojovat*. Zatímco ve vnitrostátním kontextu používaná technika akvizice spočívá v tzv. *navýšení účetní hodnoty* (Share Deal s následným interním Asset Deal nebo interní vložení, případně

---

<sup>160</sup> HOLZAPFEL, Hans-Joachim; PÖLLATH, Reinhard. *Unternehmenskauf in Recht und Praxis*. 14. neu bearb. Auflage. Köln: RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH, 2010, bod 231 a násl. ISBN 978-3-8145-7435-6. PICOT., Hrsg. von Gerhard Picot. *Verf. von Gerhard. Unternehmenskauf und Restrukturierung: [Handbuch zum Wirtschaftsrecht]*. 3., vollst. überarb. und erw. Aufl. München: Beck, 2004, s. 209 a násl. ISBN 978-340-6514-647.

<sup>161</sup> MERKT, Hanno; GÖTHEL R., Stephan. *Internationaler Unternehmenskauf*. 3. neu bearbeitete Auflage. Köln: RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH, 2011, s. 7. ISBN 978-3-8145-1004-0.

splynutí, které je nazýváno také jako *step up*)<sup>162</sup>, může být v mezinárodních souvislostech např. prodej podniku nebo jeho části ze strany německé společnosti s ručením omezeným na anglickou *private limited company* připraven cestou nepeněžitého vkladu, prodeje nebo vyčlenění dotčeného podniku nebo jeho části do nové společnosti a následným převodem účasti společnosti s ručením omezeným v nové společnosti na *private limited company*.<sup>163</sup>

Zda bude v praxi upřednostněn Share Deal nebo Asset Deal, nebo jestli je výhodné použít dílčí holding, závisí na okolnostech konkrétního případu při respektování právních, daňových nebo jiných hospodářských hledisek. Často jsou při rozhodování brány v potaz následující úvahy:

Daňové úvahy: Obvykle závisí volba mezi Share Deal a Asset Deal značnou měrou na daňových hlediscích. Rozhodující nejčastěji bude, která struktura bude nejúčelnější k dlouhodobému dosahování maximálního zdanitelného zisku u nabývaného podniku nebo u kupujícího, nebo k odepisování investic.<sup>164</sup> V režimu koupě zahraničního podniku mohou mít pro volbu mezi Share Deal a Asset Deal význam mimo jiné následující daňové otázky<sup>165</sup>:

- U jaké struktury transakce jsou daňové náklady na transakci (např. daň z převodu nemovitostí nebo zahraniční kolková daň nebo registrační daň) nižší?
- Které daně vznikají u vybrané struktury v případě ponechání zisků v zahraničí a v případě převodu do tuzemska?

---

<sup>162</sup> Blíže viz PICOT., Hrsg. von Gerhard Picot. Verf. von Gerhard. *Unternehmenskauf und Restrukturierung: [Handbuch zum Wirtschaftsrecht]*. 3., vollst. überarb. und erw. Aufl. München: Beck, 2004, část V, bod 87 a násl. ISBN 978-340-6514-647.

<sup>163</sup> MERKT, Hanno; GÖTHEL R., Stephan. *Internationaler Unternehmenskauf. 3. neu bearbeitete Auflage*. Köln: RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH, 2011, s. 7. ISBN 978-3-8145-1004-0.

<sup>164</sup> PICOT., Hrsg. von Gerhard Picot. Verf. von Gerhard. *Unternehmenskauf und Restrukturierung: [Handbuch zum Wirtschaftsrecht]*. 3., vollst. überarb. und erw. Aufl. München: Beck, 2004, část V, bod 1 a násl. ISBN 978-340-6514-647. HOLZAPFEL, Hans-Joachim; PÖLLATH, Reinhard. *Unternehmenskauf in Recht und Praxis*. 14. neu bearb. Auflage. Köln: RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH, 2010, bod 235 a násl. ISBN 978-3-8145-7435-6.

<sup>165</sup> Blíže viz GROTHERR, Siegfried. Mit Beitr. von Ulrich... *Handbuch der internationalen Steuerplanung*. Neuauflage. Herne; Berlin: Verl. Neue Wirtschafts-Briefe, 2007, s. 1 a násl. ISBN 978-348-2499-531. HOLZAPFEL, Hans-Joachim; PÖLLATH, Reinhard. *Unternehmenskauf in Recht und Praxis*. 14. neu bearb. Auflage. Köln: RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH, 2010, bod 235 a násl. ISBN 978-3-8145-7435-6. KESSLER, Wolfgang. Bearb. von Siegbert.. *Konzernsteuerrecht: national, international*. 2. Aufl. München: Beck, 2008, kap. 7 bod 43 a násl. ISBN 978-340-6561-078. JACOBS, Otto H, Dieter ENDRES a Christoph SPENGEL. *Internationale Unternehmensbesteuerung: deutsche Investitionen im Ausland ; ausländische Investitionen im Inland*. 7., neu bearb. und erw. Aufl. München: Beck, 2011, 6. část, kapitola 6 B.I.3. a), s. 1222 a násl. ISBN 978-3-406-60372-3.

- Jsou u zvolené úpravy náklady na financování kupujícího při nabytí zahraničního podniku daňově odčitatelné?
- Je možné kupní cenu pro kupujícího transformovat na odpisy, které snižují daň, nebo nikoliv?
- Jsou ztráty zahraničního podniku v zahraničí nebo tuzemsku daňově odčitatelné?
- Jak jsou u vybrané struktury zpracovávány běžné obchodní vztahy mezi zahraničním podnikem a tuzemským nabyvatelem podniku pro daňové účely?

Smluvní úvahy: U Share Deal přecházejí smluvní vztahy cílového podniku obvykle bez dalšího přímo na kupujícího. Vzhledem k tomu postavení cílového podniku jako smluvního partnera, a tedy i daný smluvní vztah, zůstávají nedotčeny, pokud je prodávána účast na cílovém podniku. Něco jiného platí pouze za předpokladu, že smluvní vztah obsahuje zvláštní právo na výpověď pro smluvního partnera v případě změny kontroly na úrovni společníků cílové společnosti (doložka tzv. **Change of Control**)<sup>166</sup>. V tomto případě má kupující jistotu, že cílová společnost bude po uzavření transakce i nadále vlastníkem práv i povinností vyplývajících z tohoto smluvního vztahu, jen tehdy, pokud obdrží souhlas smluvního partnera.

Naopak u **Asset Deal** musí být každý smluvní vztah převeden individuálně. K tomu je nezbytný souhlas daného smluvního partnera. Aby se zabránilo nebezpečí, že smluvní partner bude vydání svého souhlasu podmiňovat ekonomickým zhodnocením, existovaly v praxi občas snahy o dosažení konkludentně přijatého přechodu smlouvy, kdy je smluvní partner po dokončení transakce jednoduše informován o změně vlastníka podniku. Kupující nicméně bude u podstatných smluv trvat na výslovném souhlasu smluvního partnera, takže je vyžádání takového souhlasu stanoveno ve smlouvě o prodeji podniku.

Pokud nedojde k vydání souhlasu ze strany smluvního partnera, řeší se daná záležitost obvykle pomocí doložek, ve kterých se strany prodeje podniku dohodnou na tom, že prodávající ve vztahu navenek zůstane i nadále smluvním partnerem, ale ve vnitřním vztahu bude pokračovat ve smlouvě za kupujícího. Ten je vůči prodávajícímu zavázán, že smlouvy, které nepřejdou, bude spravovat pro kupujícího následně i po realizaci transakce. U výjimečně důležitých smluv ale kupující může požadovat, aby se

---

<sup>166</sup> MERKT, Hanno; GÖTHEL R., Stephan. *Internationaler Unternehmenskauf. 3. neu bearbeitete Auflage*. Köln: RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH, 2011, s. 9. ISBN 978-3-8145-1004-0.

stal sám smluvním partnerem, takže souhlas smluvních partnerů takových smluv se stane odkládací podmínkou kupní smlouvy.<sup>167</sup>

Pracovněprávní úvahy: V rámci transakce Share Deal zůstávají pracovní poměry cílové společnosti v zásadě nedotčeny. Jednotlivý převod pracovních poměrů není nutný, protože cílová společnost zůstává zaměstnavatelem. Ani u transakce Asset Deal není jednotlivý převod pracovních poměrů nezbytný, pokud rozhodné právo zná předpis o převedení odpovídající § 613a německého Občanského zákoníku – Bürgerliches Gesetzbuch. V případě přechodu provozu podle § 613a německého Občanského zákoníku – Bürgerliches Gesetzbuch je nicméně nezbytné vzít v úvahu, že zaměstnanci proti přechodu svého pracovního poměru mohou protestovat. Pokud je možné očekávat protesty u zvláště důležitých nebo klíčových pracovníků, nemusí být volba transakce typu Asset Deal nejoptimálnější možností úpravy.<sup>168</sup>

Ve vztahu k německému Občanskému zákoníku – Bürgerliches Gesetzbuch je vhodné zmínit, že obsahuje značné množství generálních klauzulí, které zajišťují dispoziční volnost při aplikaci tohoto zákoníku.<sup>169</sup> Jeho koncepce tedy spočívá primárně v dispozitivnosti a v prioritě autonomie smluvních stran.

Úvahy o povolení: Za předpokladu, že prodáváný podnik disponuje veřejnoprávními povoleními, přecházejí tato povolení podle německého právního řádu u transakce typu Share Deal, tak i u transakce typu Asset Deal zásadně společně, pokud mají vztah k investičnímu majetku.<sup>170</sup> Jestliže má ale povolení vztah k osobám, je nutné u transakce typu Asset Deal zjistit, zda je nezbytné o ně znovu požádat a případně zda existují překážky bránící jejich novému vydání.<sup>171</sup>

Úvahy o závazcích: Při nabytí podniku prostřednictvím transakce Share Deal zůstávají všechny závazky u cílové společnosti, takže nabyvatel přímo ručí za závazky. U transakce Asset Deal se naproti tomu nabyvatel smí omezit na to, aby převzal jen

---

<sup>167</sup> Tamtéž, s. 9.

<sup>168</sup> Tamtéž, s. 9.

<sup>169</sup> HENDRYCH, Dušan a kol. *Právníký slovník, 3. podstatně rozšířené vydání*. Praha: C. H. Beck, 2009, 53 s. ISBN 978-80-7400-059-1.

<sup>170</sup> KNOTT, Hermann J.; MIELKE, Werner. *Unternehmenskauf*. 3. vydání. München: RWS Verlag, 2008, bod 295. ISBN 978-3-8145-8445-4.

<sup>171</sup> U transakce typu Share Deal zůstává povolení ve vztahu k osobě účinné, pokud je navázáno na společnost jako nositele podniku a nikoli na fyzickou osobu, která stojí za ní, KNOTT, Hermann J.; MIELKE, Werner. *Unternehmenskauf*. 3. vydání. München: RWS Verlag, 2008, bod 294. ISBN 978-3-8145-8445-4.

aktiva a případné dodatečně určené závazky (tzv. „*cherry picking*“)<sup>172</sup>. To nicméně neplatí neomezeně. Pokud existují presumpce zvláštní skutkové podstaty, jako např. podle § 613a německého občanského zákoníku - přechod provozu nebo § 25 odst. 1 německého obchodního zákoníku – odpovědnost z důvodu pokračování firmy, pak přechází odpovědnost na kupujícího.<sup>173</sup>

Úvahy o nákladech na transakci: Transakce typu Share Deal a Asset Deal mohou vyvolávat různé náklady na transakci, zejména náklady na poradenství a náklady na samotné uzavření smlouvy. Právní poradenství u transakce typu Asset Deal je obvykle nákladnější než u transakce typu Share Deal. Naproti tomu vznikají podle německého práva náklady na ověření u transakce typu Asset Deal zpravidla pouze tehdy, pokud dochází k dalšímu prodeji pozemku na základě § 311b německého občanského zákoníku, zatímco u transakce typu Share Deal vyvolává nabytí obchodních podílů ve společnosti s ručením omezeným, ke kterému dochází často, náklady na ověření pokaždé na základě § 15 odst. 3 a 4 zákona o společnostech s ručením omezeným (GmbHG).<sup>174</sup>

Úvahy o koncepci smlouvy: Smluvní úprava je u transakce typu Asset Deal zpravidla komplikovanější a rozsáhlejší než u transakce typu Share Deal. U transakce typu Share Deal jsou předmětem koupě obvykle jen podíly v cílové společnosti. Ty je možné popsat a převést bez větších nákladů. Naproti tomu pro transakci typu Asset Deal je vyžadován převod každého jednotlivého majetkového předmětu cestou singulární sukcese. Zásada určitosti vyplývající z německého hmotného práva vyžaduje uvedení každého majetkového předmětu zvlášť, nebo shrnutí majetkových předmětů tak, aby byla možná jejich nepochybná individualizace.<sup>175</sup> Smluvní strany přitom musejí dbát na to, aby nevynechaly žádné majetkové předměty, které je nezbytné převést. Pro

---

<sup>172</sup> MERKT, Hanno; GÖTHEL R., Stephan. *Internationaler Unternehmenskauf. 3. neu bearbeitete Auflage*. Köln: RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH, 2011, s. 10. ISBN 978-3-8145-1004-0.

<sup>173</sup> Tamtéž, s. 10.

<sup>174</sup> Blíže k požadavkům na ověřování podle německého právního řádu BEISEL, Daniel, Hans-Hermann KLUMPP, Jutta THEYSON-WADLE a Wilhelm BEISEL. *Der Unternehmenskauf: Gesamtdarstellung der zivil- und steuerrechtlichen Vorgänge einschliesslich gesellschafts-, arbeits- und kartellrechtlicher Fragen bei der Übertragung eines Unternehmens*. 6. Aufl. München: Beck, 2009, kap. 1, bod 84 a násl. ISBN 978-340-6587-092.

<sup>175</sup> K přípustnosti shrnování b HOLZAPFEL, Hans-Joachim; PÖLLATH, Reinhard. *Unternehmenskauf in Recht und Praxis*. 14. neu bearb. Auflage. Köln: RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH, 2010, bod 1212. ISBN 978-3-8145-7435-6.



tzv. „zapomenuté“ majetkové předměty je nutné stanovit subsidiární klauzuli, podle které bude prodávající povinen takové předměty převést dodatečně.<sup>176</sup>

### 5.2.3 Proces vytváření smlouvy o prodeji podniku

Každý podnik, tedy i podnik s celosvětovou působností, má své sídlo, své geografické centrum v konkrétní zemi, a tedy své právní zakotvení v určitém právním systému. Z právního pohledu se ve většině případů jedná o *národní - ve výjimečných případech nadnárodní – firmu* a nikoliv o mezinárodní podnik. Podniky se skutečným nebo pouze zdánlivým dvojím sídlem v různých státech jsou po celém světě výjimkou a musí toto dvojí sídlo etablovat různými kroky, které jim pomohou dosáhnout toho, aby se nakonec nejednalo o dva právně oddělené podniky s příslušnými sídly v daných zemích. K tomu účelu slouží např. vzájemné účasti, smlouvy o vázanosti hlasů, vzájemné spojování akcií, které pak mohou být nakupovány a prodávány jen společně, nebo komplikovaná ustanovení stanov, která mají zajistit stejné možnosti součinnosti a stejná finanční práva pro všechny akcionáře, bez ohledu na to, na jaké národní společnosti nebo její části se podílejí. Proto se používají pojmy „*syntetická sloučení podniků*“ – často také označované jako „*dual headed companies*“ nebo „*dual listed companies*“.“<sup>177</sup>

Obdobně jako je výjimečný výskyt existence mezinárodních podniků v právním smyslu, neexistuje ani mezinárodní věcné nebo kolizní právo upravující prodej podniku, ať již na základě evropských směrnic, úmluv ke sjednocení práva nebo mezistátních smluv, případně ve formě mezinárodního obchodního zvykového práva. Kogentní národní charakter každého podniku proto vede k tomu, že nakonec i **každý prodej podniku** je národní a řídí se pravidly *určitého národního práva*, například takového, které platí v sídle nabývaného podniku. Mezinárodní charakter takové transakce vyplývá pouze z faktu, že účastníci, tedy kupující a prodávající, pocházejí z různých států a transakce se současně vztahuje na několik podniků, které mají sídla v různých státech, například několik dceřiných společností jednoho koncernu.<sup>178</sup>

---

<sup>176</sup> MERKT, Hanno; GÖTHEL R., Stephan. *Internationaler Unternehmenskauf. 3. neu bearbeitete Auflage*. Köln: RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH, 2011, s. 10. ISBN 978-3-8145-1004-0.

<sup>177</sup> Tamtéž, s. 16.

<sup>178</sup> Tamtéž, s. 16.

Roli v tomto ohledu hraje i tradiční absence detailní normativní definice prodeje podniku v Německu. Bezpochyby se sice i v Německu nakupovaly a prodávaly podniky od doby, kdy podniky začaly existovat. Přesto lze v německém normativním právu nalézt pouze minimální stopy, které ve své podstatě neovlivňují samotný prodej podniku, ale *pouze následky převodu podniku*.

To platí např. pro § 25 německého Obchodního zákoníku, přičemž za poměrně neurčitými formulacemi zákonodárce je patrná představa o převodu podniku jako prostředku k úpravě následnictví po podnikateli – fyzické osobě, který odchází do důchodu. Je nutné uvést také § 613 a německého Občanského zákoníku – Bürgerliches Gesetzbuch, který byl vložen v roce 1972 a upravuje následky pro práva a povinnosti vyplývající z pracovních poměrů v případě přechodu podniku.<sup>179</sup>

S koupí nebo prodejem podniku jako s běžnou majetkovou transakcí tyto předpisy nemají mnoho společného. Říšský soud sice již v roce 1928 rozhodl, že koupě všech podílů v jedné kapitálové společnosti má současně hospodářský účel. Lze tedy koupit samotný podnik, s takovými následky, že v otázkách záruky nenastávají tradiční principy, které se podle znění německého Občanského zákoníku (BGB) platného do 31. 12. 2001, významně liší od pravidel pro koupi věcí (srovnej ustanovení § 437, § 459 německého BGB a ustanovení § 453, § 433 a násl. německého BGB v nejnovějším znění). Bez ohledu na odkaz na tuto judikaturu například *Palandt* pocházející z poloviny 60. let minulého století k tomuto tématu neobsahuje žádný pojem, chybí dokonce i samotné heslo „*prodej podniku*“ v rejstříku.<sup>180</sup>

#### 5.2.4 Dominance angloamerické právní kultury

Na základě uvedených tvrzení nepřekvapuje, že způsob prodeje podniků v Německu, sleduje zcela podstatnou měrou mezinárodní, a to především anglosaské předlohy, a to často i u čistě vnitroněmeckých postupů.

Angloamerické předlohy přitom neovlivňují pouze samotnou **smlouvu o prodeji podniku**, jako např. její strukturu, konstrukci a terminologii, nýbrž stejně tak i různé fáze **přípravy a realizace smlouvy**. Mezinárodní, německé a rozsáhlé části zahraniční

---

<sup>179</sup> K tomu SÄCKER ., Hrsg. von Franz-Jürgen.. *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*. 5. Aufl. München: Beck. § 613a. ISBN 978-340-6548-406.

<sup>180</sup> MERKT, Hanno; GÖTHEL R., Stephan. *Internationaler Unternehmenskauf. 3. neu bearbeitete Auflage*. Köln: RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH, 2011, s. 18. ISBN 978-3-8145-1004-0.

smluvní praxe se v současné době již významně neliší od smluvní praxe ve Velké Británii a ve Spojených státech.<sup>181</sup>

### 5.3 PŘEHLED A DRUHY ŘÍZENÍ PRO PRODEJ PODNIKU

Pro prodej podniku se vytvořily dva základní druhy řízení. Je to jednak obvyklý postup, kdy se prodávající od začátku jednání až po uzavření kupní smlouvy soustřeďuje na jednoho jediného zájemce o koupi, jedná se o tzv. **exkluzivní jednání**. Vedle toho existuje **kontrolované aukční nebo výběrové řízení**, ve kterém proti sobě v soutěži stojí více zájemců o koupi, přičemž se snaží dosáhnout podpisu kupní smlouvy. Dále je možné uvést jako další druh řízení u koupě podniků kótovaných na burze **nabytí formou veřejné nabídky k převzetí**, která v německém právním řádu podléhá předpisům zákona o nabývání cenných papírů a nabídkách převzetí.<sup>182</sup>

#### 5.3.1 Tzv. exkluzivní jednání

Pojem exkluzivní jednání znamená, že prodávající od samého začátku zásadně jedná jen s **jediným zájemcem o koupi**. Průběh je možné značně zjednodušeně popsat následujícím způsobem – exkluzivní jednání tradičně začínají prvními úvodními rozhovory, u kterých jsou v popředí hospodářské aspekty a finanční údaje cílové společnosti a transakce. Zájemce o koupi v tomto stadiu obdrží základní informace o podniku, aby si mohl udělat první představu. Při dalších rozhovorech jsou projednávány a nezávazně stanoveny další podstatné klíčové body transakce, jako např. kupní cena a struktura transakce (mimo jiné Share Deal nebo Asset Deal).

Pokud tyto rozhovory proběhnou kladně, mohou výsledky vyústit v prohlášení o záměru – Letter of Intent. V prohlášení o záměru je obvykle obsažena dohoda o

---

<sup>181</sup> Tamtéž, s. 18. Srovnej pro německou praxi např. vzorové formuláře v BEISEL, Daniel, Hans-Hermann KLUMPP, Jutta THEYSON-WADLE a Wilhelm BEISEL. *Der Unternehmenskauf: Gesamtdarstellung der zivil- und steuerrechtlichen Vorgänge einschliesslich gesellschafts-, arbeits- und kartellrechtlicher Fragen bei der Übertragung eines Unternehmens*. 6. Aufl. München: Beck, 2009, kap. 20. ISBN 978-340-6587-092. KNOTT, Hermann J.; MIELKE, Werner. *Unternehmenskauf*. 3. vydání. München: RWS Verlag. 2008, bod 513 a násl. ISBN 978-3-8145-8445-4.

<sup>182</sup> MERKT, Hanno; GÖTHEL R., Stephan. *Internationaler Unternehmenskauf*. 3. neu bearbeitete Auflage. Köln: RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH, 2011, s. 19. ISBN 978-3-8145-1004-0. Srovnej k průběhu řízení KNOTT, Hermann J.; MIELKE, Werner. *Unternehmenskauf*. 3. Vydání. München: RWS Verlag. 2008, bod 392 a násl. ISBN 978-3-8145-8445-4. HOLZAPFEL, Hans-Joachim; PÖLLATH, Reinhard. *Unternehmenskauf in Recht und Praxis*. 14. neu bearb. Auflage. Köln: RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH, 2010, bod 372 a násl. ISBN 978-3-8145-7435-6.

mlčenlivosti, která tvoří předpoklad, aby zájemce o koupi mohl přezkoumat účetní knihy nabývaného podniku – Due Diligence. Souběžně s tím, nejpozději ale po uzavření Due Diligence, předloží jedna ze stran první návrh kupní smlouvy, která je předpokladem pro jednání vedoucí k uzavření smlouvy. Strana, která přichází s prvním návrhem, je rovněž podle praxe předmětem Letter of Intent.<sup>183</sup>

### 5.3.2 Kontrolované výběrové řízení

Při kontrolovaném výběrovém řízení (*limited* nebo *controlled auction*) vstupuje od začátku na scénu *několik zájemců o koupi*, aniž by o sobě vzájemně věděli. Cílem prodávajícího je, aby mezi zájemci o koupi vyvolal soutěž o nejlepší nabídku, zejména o nejvyšší kupní cenu. Průběh je možné značně zjednodušeně popsat následovně:<sup>184</sup>

Zahájení řízení nastane obvykle v okamžiku, když prodávající tímto úkolem pověří *investiční banku*. Úkolem bankovních poradců je řízení celého procesu prodeje a poskytování poradenství prodávajícímu v ekonomických a finančních otázkách.

Po prvních rozhovorech s prodávajícím zpracuje investiční banka tzv. **informační memorandum**<sup>185</sup> (prodejní prospekt, *information memorandum*, *offering memorandum*). Při přípravě prodeje podniku je důležitým krokem také vypracování **informačního memoranda**. Někdy se hovoří také o tzv. prodejním prospektu, Offering Memorandum.<sup>186</sup>

Součástí informačního memoranda by mělo být následující:<sup>187</sup>

---

<sup>183</sup> MERKT, Hanno; GÖTHEL R., Stephan. *Internationaler Unternehmenskauf*. 3. neu bearbeitete Auflage. Köln: RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH, 2011, s. 19. ISBN 978-3-8145-1004-0.

<sup>184</sup> Srovnej k průběhu rovněž HÖLTERS, Hrsg. von Wolfgang. *Handbuch Unternehmenskauf Bewertung, Finanzierung, Steuern, Arbeitsrecht, Kartellrecht, Vertragsgestaltung, öffentliche Übernahmen ; Besonderheiten bei Aktiengesellschaften, Immobilien, Insolvenz und im internationalen Rechtsverkehr ; Vertragsbeispiele und Checklisten*. 7., neu bearb. und erw. Aufl. Köln: O. Schmidt, 2010, část I bod 149 a násl. ISBN 978-3-406-51464-7. HOLZAPFEL, Hans-Joachim; PÖLLATH, Reinhard. *Unternehmenskauf in Recht und Praxis*. 14. neu bearb. Auflage. Köln: RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH, 2010, bod 126. ISBN 978-3-8145-7435-6. PICOT, Hrsg. von Gerhard. *Unternehmenskauf und Restrukturierung: [Handbuch zum Wirtschaftsrecht]*. 3., vollst. überarb. und erw. Aufl. München: Beck, 2004, část I, bod 9 a násl. ISBN 978-340-6514-647.

<sup>185</sup> MERKT, Hanno; GÖTHEL R., Stephan. *Internationaler Unternehmenskauf*. 3. neu bearbeitete Auflage. Köln: RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH, 2011, s. 20. ISBN 978-3-8145-1004-0.

<sup>186</sup> HOLZAPFEL, Hans-Joachim; PÖLLATH, Reinhard. *Unternehmenskauf in Recht und Praxis*. 14. neu bearb. Auflage. Köln: RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH, 2010, s. 512. ISBN 978-3-8145-7435-6.

<sup>187</sup> HOLZAPFEL, Hans-Joachim; PÖLLATH, Reinhard. *Unternehmenskauf in Recht und Praxis*. 14. neu bearb. Auflage. Köln: RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH, 2010, s. 513. ISBN 978-3-8145-7435-6.

- **Informace o základních údajích podniku**

Pro zájemce o koupi podniku je důležitá informace o základních údajích podniku, kterou je nutné upravit tak, aby pro potenciálního kupce byla srozumitelná a přehledná.

- **Zveřejnění (disclosure)**

Součástí této části by měly být interní údaje podniku nad rámec informací základních, které je zapotřebí zájemci o koupi sdělit.

- **Řízení**

V této části by měly být představeny jednotlivé kroky řízení až po avizované uzavření smlouvy, doporučena je transparentní podoba řízení.

- **Analýza**

Zájemcům o koupi by mělo být umožněné provést analýzu podniku. Důležité je analyzovat podstatná data za posledních tři až pět let, stejně jako plány a záměry podniku na dva až tři roky do budoucna.

- **Důvěra**

Na začátku prodeje podniku hraje stěžejní roli vzájemná důvěra a serióznost, k čemuž může přispět právě seriózní informační memorandum. V případě, že by memorandum obsahovalo nepravdivé informace, i navzdory vyloučení odpovědnosti by taková skutečnost vedla ke vzniku nároku na náhradu jednak na straně osoby kupujícího, jednak na straně neúspěšných zájemců o koupi podniku, a to z důvodu nákladů, které v této souvislosti, i když marně, vynaložili.

V informačním memorandu jsou tedy obsaženy podstatné informace o cílové společnosti a o transakci, tedy např. o pozadí transakce a o struktuře transakce (např. Share Deal nebo Asset Deal), finanční ukazatel „*Investment-Highlights*“<sup>188</sup> (prodejní

---

<sup>188</sup> Tamtéž, s. 20.

argumenty), tržní prostředí cílové společnosti a strategie, cíle a vyhlídky podniku do budoucnosti, ale také právní a hospodářská rizika spojená s podnikem a s transakcí.<sup>189</sup>

Příležitostně zrealizuje prodávající vlastní přezkoumání podniku (*Vendor Due Diligence*), za účelem umožnit kupujícímu vytvoření přesné vlastní představy o cílové společnosti a o možných rizicích transakce. Takové přezkoumání prodávajícímu mimo jiné umožní, aby byl připraven na námitky zájemců o koupi. Podle požadované hloubky může takto realizovaná Due Diligence přesáhnout rozsah Due Diligence prováděné zájemcem o koupi.

Následně obvykle investiční banka rozešle informační memorandum vybranému okruhu potenciálních zájemců o koupi. Výběr zájemců o koupi probíhá na základě předchozí analýzy trhu, kterou provede prodávající za asistence investiční banky. Alternativně smí předání informačního memoranda předcházet informační dopis obsahující stručné anonymizované informace o cílovém podniku (tzv. *teaser*).

Prodávající předání informačního memoranda obvykle umožní pouze tehdy, pokud zájemce o koupi předtím podepíše *dohodu o mlčenlivosti*. Pokud taková dohoda uzavřena nebude, jsou obvykle všechny informace poskytovány pouze v anonymizované podobě. Spolu s informačním memorandem obdrží zájemce o koupi vysvětlení k procesu prodeje ve formě tzv. *procedure letter* a mimo jiné je vyzván, aby v určité lhůtě odevzdal nezávaznou nabídku ke koupi (*indicative offer*).<sup>190</sup>

V následující fázi prodávající zanalyzuje spolu se svými poradci všechny došlé nezávazné nabídky a rozhodne, se kterými zájemci o koupi bude výběrové řízení pokračovat (zpravidla se bude jednat o pět až deset zájemců). Těmto zájemcům se následně otevírají účetní knihy cílové společnosti za účelem provedení *Due Diligence*. Během fáze Due Diligence obdrží zbylí zájemci o koupi od prodávajícího obvykle první *návrh kupní smlouvy* spojený s žádostí o vyjádření v určité lhůtě a o úpravu podle vlastních představ, tedy vypracování tzv. *mark up verze* návrhu prodávajícího. Zároveň je zájemce požádán, aby do uplynutí lhůty předložil konečné nabídky (*binding offers*).

Na základě konečných nabídek a komentovaných návrhů smluv vybere prodávající za asistence svého poradce zájemce o koupi (obvykle maximálně dva až tři),

---

<sup>189</sup> K otázkám ručení u informačních memorand: HOLZAPFEL, Hans-Joachim; PÖLLATH, Reinhard. *Unternehmenskauf in Recht und Praxis*. 14. neu bearb. Auflage. Köln: RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH, 2010, bod 128. ISBN 978-3-8145-7435-6.

<sup>190</sup> MERKT, Hanno; GÖTHEL R., Stephan. *Internationaler Unternehmenskauf*. 3. neu bearbeitete Auflage. Köln: RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH, 2011, s. 21. ISBN 978-3-8145-1004-0.

se kterými budou zahájena konkrétní jednání. Pokud se prodávající rozhodne jednat nejdříve pouze s jedním zájemcem, přislíbí mu zpravidla na určité období exkluzivitu a zaváže se, že během této fáze nebude jednat s jinými zájemci. Při procesu jednání o smlouvě (ať již s několika zájemci nebo pouze s jedním zájemcem) mohou partneri podepsat prohlášení o záměru *Letter of Intent*. V tomto případě je v prohlášení o záměru obvykle obsažené možné poskytnutí exkluzivity.<sup>191</sup>

Pokud prodávající povede souběžná jednání s více zájemci, omezí se postupně jednání o smlouvě na jednoho zájemce. Záleží na průběhu jednání, kdy tento okamžik nastane. Pokud probíhají jednání s několika zájemci kladně, může výběrové řízení mezi nimi teoreticky trvat až do posledního okamžiku před podpisem kupní smlouvy s jedním nabízejícím. Pokud ale bude patrné, že další kola jednání nebudou úspěšná, ukončí některý z partnerů rozhovory z časových nebo nákladových důvodů dříve.

### 5.3.3 Dohoda o mlčenlivosti

Předtím, než prodávající a cílová společnost zpřístupní zájemci o koupi důvěrné informace týkající se cílové společnosti, musí zájemce o koupi obvykle podepsat prohlášení, případně dohodu o mlčenlivosti (*confidentiality undertaking, confidentiality agreement, non disclosure agreement (NDA)*).<sup>192</sup>

Zmíněná dohoda může být podle průběhu procesu prodeje součástí Letter of Intent nebo může být koncipována jako oddělená dohoda. Smí mít buď podobu dopisu, nebo formu smlouvy. Z pohledu prodávajícího musí být samozřejmě v každém případě deklarován **závazný charakter** prohlášení o mlčenlivosti, který by měl být zajištěn **smluvní pokutou** z důvodu náročného stanovení náhrady škody za předpokladu porušení závazku mlčenlivosti. Pokud je cílová společnost kótovaná na burze, je předání důvěrných informací dovolené pouze v souladu s použitelnými právními předpisy o tzv. insider obchodech.<sup>193</sup>

---

<sup>191</sup> Tamtéž, s. 21.

<sup>192</sup> Tamtéž, s. 21. Srovnej také PICOT., Hrsg. von Gerhard Picot. Verf. von Gerhard. *Unternehmenskauf und Restrukturierung: [Handbuch zum Wirtschaftsrecht]*. 3., vollst. überarb. und erw. Aufl. München: Beck, 2004, část I, bod 39 a násl. ISBN 978-340-6514-647.

<sup>193</sup> Tamtéž, s. 21. K německému právu KNOTT, Hermann J.; MIELKE, Werner. *Unternehmenskauf*. 3. Vydání. München: RWS Verlag. 2008. ISBN 978-3-8145-8445-4. Dále HIRTE, Heribert; MÖLLERS, Thomas. *Kölner Kommentar zum WpHG*. Köln: Carl Heymanns. 2007. ISBN 978-3-452-26187-8.; SCHWARK, Eberhard; ZIMMER, Daniel. *Kapitalmarktrechts-Kommentar*. 4. vydání. Frankfurt am Main: C.H.BECK. 2010. ISBN 978-3-406-57617-1.; HASSELBACH, Kai. *Die Weitergabe von*

Ve vztahu k volbě práva je nutné zohlednit specifický aspekt anglického a amerického práva. Podle toho je smlouva závazná pouze za předpokladu, pokud proti závazku jedné strany stojí *consideration*, tedy protiplnění nebo alespoň příslib protiplnění druhé strany.<sup>194</sup> Bez *consideration* nastane vázanost pouze při respektování zvláštních formálních předpisů (zapečetění smlouvy).

Pokud tedy dohoda o mlčenlivosti podléhá např. anglickému právnímu řádu, může být nicméně nezávazná i v těch částech, které jsou koncipovány jako závazné a kde je to žádoucí, protože v ní chybí *consideration*. Otázka týkající se *consideration* tedy v této souvislosti vystupuje se zvláštním důrazem. Anglosaská smluvní praxe obsahuje známé příklady dohod o mlčenlivosti, jejichž rozsah sahá až k běžné německé smlouvě o prodeji podniku.<sup>195</sup>

#### 5.3.4 Slib mlčenlivosti

V následujícím textu představím formulace určené pro prohlášení o mlčenlivosti vstřícné k prodávajícímu, které mohou tvořit buď součást Letter of Intent nebo zvláštní dohodu o mlčenlivosti.<sup>196</sup>

„Slib mlčenlivosti

který dává

[*Jméno zájemce o koupi*]

1. V tomto Slibu mlčenlivosti se „Důvěrnými informacemi“ chápe skutečnost, že zamýšlíte prodej [*Název cílové společnosti*] (dále jen „Cílová společnost“). Existence tohoto Slibu mlčenlivosti a dále jakékoliv podklady, které nám byly poskytnuty a zároveň označeny jako důvěrné, včetně veškerých ostatních informací týkajících se Cílové společnosti, které nám sdělíte Vy nebo některý z Vašich poradců, kromě případu, kdy jsou dotčené informace veřejně známé, případně se takovými stanou (a to jinak, než v důsledku porušení tohoto Slibu mlčenlivosti nebo zákona z naší strany nebo

---

*Insiderinformationen bei M&A Transaktionen mit börsennotierten Aktiengesellschaften*, In: NZG 2004, s. 1087.

<sup>194</sup> Viz *Currie v. Misa* (1875) LR 10 Ex 153, 162; MCKENDRICK, Contract Law. Oxford: Palgrave Macmillan. 2003, s. 151 an. ISBN 1-4039-1225-4.

<sup>195</sup> MERKT, Hanno; GÖTHEL R., Stephan. *Internationaler Unternehmenskauf. 3. neu bearbeitete Auflage* Köln: RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH, 2011, s. 22. ISBN 978-3-8145-1004-0.

<sup>196</sup> Tamtéž, s. 23 – 24.



ze strany jakékoliv osoby, které jsme sdělili Důvěrné informace), nebo které nám byly v souladu se zákonem známy z dalšího zdroje, nebo o nichž se v souladu se zákonem z dalšího zdroje dozvíme, a na které se zároveň nevztahuje povinnost mlčenlivosti.

2. Vzhledem ke skutečnosti, že jste souhlasili s tím, že nám oznámíte Důvěrné informace, zavazujeme se zachovávat tyto Důvěrné informace v utajení a uskutečnit za tímto účelem veškerá požadovaná a nutná opatření, používat Důvěrné informace pouze za účelem vyhodnocení a vyjednávání akvizice Cílové společnosti, nepořizovat kopie žádných dokumentů, které nám byly poskytnuty, a tyto dokumenty chránit před neoprávněným přístupem.

3. Jsme oprávněni sdělovat Důvěrné informace jen takovým vedoucím pracovníkům, zaměstnancům a poradcům, kteří se přímo podílejí na hodnocení a vyjednávání souvisejícího s akvizicí Cílové společnosti, a to za podmínky, že každý za svou osobu podepíše zmíněný Slib mlčenlivosti. Budeme Vás neprodleně a komplexně informovat o jménech a adresách všech zmíněných osob a poskytneme Vám kopie jimi podepsaných slibů.

4. Výše uvedená omezení se nevztahují na oznamování informací v případech, ve kterých je to nařízeno soudem nebo správním orgánem, případně je toto sdělení vyžadováno jiným způsobem podle zákona. O takovém nařízení nebo zákonném požadavku na oznámení informací Vás budeme neprodleně informovat, a to ještě před sdělením požadovaných informací. Na požádání Vám před oznámením příslušných informací doručíme právní stanovisko, které potvrzuje, že je takové oznámení požadováno.

5. Na Vaši žádost (I) Vám bez zbytečného odkladu vrátíme všechny dokumenty, které jste nám poskytli a které obsahují Důvěrné informace, (II) zničíme všechny poznámky nebo kopie, které jsme pořídili na bázi Důvěrných informací, (III) vymažeme všechny Důvěrné informace ze všech počítačů, textových procesorů nebo podobných zařízení, do kterých byly naprogramovány, (IV) zajistíme, aby všechny osoby, kterým jsme oznámili Důvěrné informace, dodržovaly povinnosti uvedené v tomto odstavci a (V) v písemné podobě Vám potvrdíme, že jsme splnili povinnosti vyplývající z tohoto

odstavce. Povinnost mlčenlivost vyplývající ze zmíněného Slibu mlčenlivosti bude platit i poté, kdy byly Důvěrné informace vráceny či zničeny.

6. Zároveň se zavazujeme uhradit smluvní pokutu ve výši [částka] za každé porušení zmíněného Slibu mlčenlivosti, kterého se úmyslně nebo z nedbalosti dopustíme my nebo kterákoliv osoba, které jsme oznámili Důvěrné informace. Za předpokladu trvajících porušení zmíněného Slibu mlčenlivosti se zavazujeme uhradit za každé takové trvajících porušení smluvní pokutu ve výši [částka] za každý měsíc, nebo jeho část, ve které dané porušení trvá. Smluvní pokuta má okamžitou splatnost. Právo požadovat náhradu škody nadále zůstává nedotčeno, přičemž platí, že smluvní pokutu není možné započítat na náhradu škody.

7. Naše povinnosti vycházející z daného Slibu mlčenlivosti skončí dne [datum].”

K doplnění je možné doporučit doložku o volbě práva, doložku o soudní příslušnosti nebo rozhodčí doložku, doložku o písemné formě nebo salvátorskou doložku.<sup>197</sup>

## 5.4 PROHLÁŠENÍ O ZÁMĚRU - LETTER OF INTENT

### 5.4.1 Funkce v průběhu jednání

Letter of Intent, tedy prohlášení o záměru není výlučným specifíkem prodeje podniku s cizím prvkem, nebo prodeje podniku obecně. Protože ale jsou takové transakce komplexní a jednání s nimi spojená trvají dlouhou dobu, vyskytuje se zde zřejmě častěji než u jiných transakcí.<sup>198</sup> Vzhledem ke komplexnosti i délce časového průběhu může být vhodnější stanovit dílčí etapy procesu jednání, u již dohodnutých klíčových hodnot předejít případnému pozdějšímu sporu a definovat plán pro další etapy.

---

<sup>197</sup> K účinnosti salvátorských doložek o zachování a nahrazení v německém právu viz Salvátorské doložky obsahující jen jedno ustanovení o rozdělení důkazního břemene ve smyslu § 139 BGB a přesouvají ho ze strany, která chce zachovat částečně neplatnou transakci, na stranu, která chce zamítnout celou smlouvu; taková doložka nemá za následek, že by části transakce, které nejsou bezprostředně zahrnuty do důvodu neplatnosti, měly být za všech okolností považovány za platné.

<sup>198</sup> MERKT, Hanno; GÖTHEL R., Stephan. *Internationaler Unternehmenskauf*. 3. neu bearbeitete Auflage. Köln: RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH, 2011, s. 24. ISBN 978-3-8145-1004-0.

Pro Letter of Intent nebo jiná analogická prohlášení jsou používána také další označení, jako např. „*memorandum of understanding, term sheet*“ nebo *heads of terms*.<sup>199</sup> Zpravidla se zmíněná označení používají ve stejném významu. Pro význam a právní účinky samotného dokumentu nicméně zmíněné označení nemá rozhodující nebo vůbec žádný význam. Relevantní je totiž jeho obsah a stupeň jeho právní závaznosti.

Podle typu případu může mít Letter of Intent zcela odlišné funkce. Partikulárně tkví jeho hlavní účel ve faktu, aby osobám, které vedou jednání za celý podnik, usnadnil poskytování informací a oznamování dosažených úspěchů. V odlišných případech slouží orgánům účastníků, které mají povinnost poskytovat informace nebo vydávat souhlasy, jako základ pro poskytování informací a rozhodování. Dále stanoví detaily budoucí smlouvy natolik komplexně a závazně, že je možné nad rámec čistého prohlášení o záměru hovořit o smlouvě o smlouvě budoucí. Zpravidla se nicméně Letter of Intent podepisuje, pokud byla přijata podstatná obchodní rozhodnutí, ale dosud nemohla nebo neměla být jednotlivě právně formulována ani s právní závazností zaprotokolována. Tímto způsobem označuje konec jednoho úseku transakcí nebo jednání a začátek dalšího, jako např. přechod z přípravných rozhovorů do fáze Due Diligence.<sup>200</sup>

#### 5.4.2 Obsah Letter of Intent

Obsah Letter of Intent samozřejmě značně závisí na konkrétní transakci. Rozhodující dále je, v jakém stadiu řízení se transakce nachází a do jaké míry si strany přejí závaznou úpravu. Vybrané *typické možné obsahy ustanovení* ukazuje tento výčet:<sup>201</sup>

- shrnutí průběžných *výsledků* a vyhlášení *zamýšleného nabytí*;
- informace o *struktuře transakce*, např. stanovení, zda k nabytí má dojít cestou transakce typu Share Deal nebo Asset Deal;
- definice *smluv* nezbytných pro transakci (kupní smlouva a jiné smlouvy) a možných prvních základů zmíněných smluv, jako v případě kupní smlouvy např. první a často jen v heslech uvedené informace o zárukách a odkládacích podmínkách,

---

<sup>199</sup> Tamtéž, s. 24.

<sup>200</sup> Tamtéž, s. 25.

<sup>201</sup> Tamtéž, s. 25 – 26.

- informace o skutečnostech, kdo ponese náklady, o volbě práva a o místě konání rozhodčího soudu a o místu soudní příslušnosti;
- základy podmínek týkajících se *platby kupní ceny* a *výpočtu kupní ceny*, jako např. dohodnutí pevné nebo proměnlivé kupní ceny a případně ujednání o úpravě kupní ceny v závislosti na výsledku;
- ustanovení k realizaci *Due Diligence*, jako např. doba trvání, oblasti, stanovení, zda bude zřízena fyzická nebo virtuální datová místnost;
- specifikaci *dalšího časového plánu* a zamýšleného okamžiku uzavření kupní smlouvy;
- *dohoda o mlčenlivosti* se závazkem prodávajícího vydat určité tajné informace a závazek zájemce o koupi, že bude takové informace považovat za důvěrné a že obdržené podklady v dohodnutých případech vrátí;
- poskytnutí *fáze exkluzivity* – zakotvení závazku prodávajícího, že po určité období nepovede žádné rozhovory s dalším partnerem k jednání;
- závazek zájemce o koupi, že po určité období během jednání a po jejich případném neúspěchu nezačíná *žádné pokusy o odlákání* zaměstnanců podniku určeného k prodeji;
- úprava, kdo *ponese náklady* na jednání a uzavření Letter of Intent;
- alternativně dohoda o paušální náhradě škody nebo o smluvní pokutě pro případ, že by jednání ztroskotala (tzv. *dohoda Break-up Fee*)<sup>202</sup>;
- rozsah *závazných účinků* Letter of Intent;
- *volba práva* včetně dohody o místu konání rozhodčího soudu a o místu soudní příslušnosti.

*Koncepčně nezávazný charakter* Letter of Intent by neměl svádět k závěru, že obsahu není nutné přikládat velký význam.

V první řadě obsahuje i v principu nezávazný Letter of Intent často závazné závazky. Dále mohou být podle německého práva i před uzavřením závazné smlouvy založeny povinnosti k náhradě škody v důsledku jednání v rozporu s dobrou vírou – porušení závazkových vztahů vyplývajících ze smlouvy o smlouvě budoucí v případě

---

<sup>202</sup> K tomu blíže: KNOTT, Hermann J.; MIELKE, Werner. *Unternehmenskauf*. 3. Vydání. München: RWS Verlag. 2008, bod 19. ISBN 978-3-8145-8445-4.

přerušení jednání o smlouvě bez podstatného důvodu (§ 311 odst. 2, § 241 odst. 2, § 280 odst. 1 BGB), pokud smluvní strany výslovně nevyloučí odpovědnost.<sup>203</sup>

#### 5.4.3 Závazky obsažené v Letter of Intent

Za předpokladu, že se strany rozhodly uzavřít pouze nezávazný Letter of Intent, nevyplývá z toho, že by v něm závazná ustanovení úplně chyběla. Často se zde nacházejí vybrané *právně závazné* a prosaditelné *závazky*. Jedná se zpravidla o následné typické obsahy ustanovení Letter of Intent:<sup>204</sup> dohody o mlčenlivosti; poskytnutá exkluzivita; zákaz odlákávání pracovníků; úprava, která strana ponese náklady na vypracování Letter of Intent; rozsah závazných účinků Letter of Intent.

Za předpokladu, že Letter of Intent obsahuje podstatné závazky, je vhodné přijmout již v tomto dokumentu doložky o rozhodování sporů a doložku o rozhodčím soudu, i když by se mohlo vzhledem k jinak nezávaznému charakteru Letter of Intent prozatím zdát, že to není nezbytné. Je ale nutné vzít v úvahu, že závazky získávají účinnost jen tehdy, pokud se dají prosadit bez formálních obtíží. Ze stejných důvodů by měl být kladen důraz i na otázku volby práva.<sup>205</sup>

#### 5.4.4 Due Diligence

Uzavření smlouvy o prodeji podniku předchází důkladné přezkoumání hospodářských a právních skutečností cílové společnosti. Pro přezkum se vžil výraz Due Diligence, který původně pochází z amerického práva. Tento výraz přeneseně znamená „*vyžadovaná péče*“,“<sup>206</sup> přičemž je zkratkou výrazu *due diligence investigation* (tedy přezkoumání provedené s vyžadovanou péčí). V německé právní terminologii se Due Diligence definuje také formulací „*nahlédnout do obchodních knih cílové*

---

<sup>203</sup> PICOT., Hrsg. von Gerhard Picot. Verf. von Gerhard. *Unternehmenskauf und Restrukturierung: [Handbuch zum Wirtschaftsrecht]*. 3., vollst. überarb. und erw. Aufl. München: Beck, 2004, část I, bod 33 a násl. ISBN 978-340-6514-647. HOLZAPFEL, Hans-Joachim; PÖLLATH, Reinhard. *Unternehmenskauf in Recht und Praxis*. 14. neu bearb. Auflage. Köln: RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH, 2010, bod 12 s výhradou dalších důkazů. ISBN 978-3-8145-7435-6.

<sup>204</sup> MERKT, Hanno; GÖTHEL R., Stephan. *Internationaler Unternehmenskauf. 3. neu bearbeitete Auflage*. Köln: RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH, 2011, s. 27. ISBN 978-3-8145-1004-0.

<sup>205</sup> Tamtéž, s. 28.

<sup>206</sup> KNOTT, Hermann J.; MIELKE, Werner. *Unternehmenskauf*. 3. vydání. München: RWS Verlag. 2008, bod 24. ISBN 978-3-8145-8445-4.

společnosti.“<sup>207</sup> Přestože výraz Due Diligence pochází z *angloamerického právního systému*, vyvinula se koncepce podstatná pro prodej podniku hlavně z *amerického práva cenných papírů*.<sup>208</sup>

Due Diligence původně měla význam pouze jako varianta exkulpace odpovědnosti vyplývající z emisního prospektu. Sekce 11(a) v Securities Act pocházející z roku 1933 stanovovala odpovědnost za projekt osobám, které se podílejí na vydání cenných papírů (emitent, osoba podepsaná pod *registration statement*, přejímající konsorcium, auditor ověřující závěrku a jiní experti.)<sup>209</sup> Na principu rozsáhlého obrácení důkazního břemene ve prospěch žalobce se žalovaný může exkulpat pouze v limitovaném rozsahu. Podle Section 11 (b) (3) Securities Act je tak možné učinit pouze tehdy, pokud prokáže:<sup>210</sup>

„po provedení proporcionálního šetření měl adekvátní důvody domnívat se a zároveň se opravdu domníval, že v momentu, kdy dotčená část prohlášení o registraci nabyla právní účinnosti, že prohlášení tam zmíněná odpovídají skutečnosti a že nebylo opomenuto uvedení žádné klíčové skutečnosti, která tam uvedena být má, nebo která je potřebná k tomu, aby prohlášení tam zmíněná nebyla zavádějící nebo klamavá.“

Možnost exkulpace byla posléze označena jako „*due diligence defense*“ nebo „*reasonable investigation defense*“.<sup>211</sup> U návazného obchodu s cennými papíry pod Securities Exchange Act z roku 1934<sup>212</sup> naproti tomu nepřináší Due Diligence žádný exkulpační účinek pro prodávajícího, ale primárně preventivní efekt pro kupujícího, aby mohl odhalit rizika v obchodním styku a vymezit je. Pro nabyvatele podílu je velmi

---

<sup>207</sup> K definici pojmu Due Diligence BEISEL, Daniel a Friedhold E ANDREAS. *Due Diligence*. 2., aktualisierte und erw. Aufl. München: Beck, 2010, § 1 bod 1 a násl. ISBN 978-340-6589-737.

<sup>208</sup> K vývoji Due Diligence podrobně tamtéž § 1 bod 17 a násl.

<sup>209</sup> K tomu HAZEN, James D. Cox; Thomas Lee. *Corporations*. 2. ed. New York: Aspen Publishers, 2003, str. 734 a násl. ISBN 978-073-5525-986. MERKT, Hanno a Stephan R GÖTHEL. *US-amerikanisches Gesellschaftsrecht*. 2., neu bearbeitete Aufl. Frankfurt am Main, 2006, bod 293 a násl. ISBN 978-380-0512-683.

<sup>210</sup> MERKT, Hanno; GÖTHEL R., Stephan. *Internationaler Unternehmenskauf*. 3. neu bearbeitete Auflage. Köln: RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH, 2011, s. 29. ISBN 978-3-8145-1004-0.

<sup>211</sup> Obecně k tomu HAZEN, James D. Cox; Thomas Lee. *Corporations*. 2. ed. New York: Aspen Publishers, 2003, str. 735 ISBN 978-073-5525-986.

<sup>212</sup> Základem nároku pro odpovědnost za informace je Rule 10b-5 vydaná komisí Securities and Exchange Commission (SEC) v roce 1942; k tomu podrobně HAZEN, James D. Cox; Thomas Lee. *Corporations*. 2. ed. New York: Aspen Publishers, 2003, str. 292 a násl. ISBN 978-073-5525-986. MERKT, Hanno a Stephan R GÖTHEL. *US-amerikanisches Gesellschaftsrecht*. 2., neu bearbeitete Aufl. Frankfurt am Main, 2006, bod 981 a násl. ISBN 978-380-0512-683.

problematické limitované zákonné záruční právo. Nabytí cenných papírů na základě Securities Exchange Act podléhá v angloamerickém kupním právu obecnému, a tedy i u ostatních nabyvatelů podílů dominantnímu principu „*caveat emptor*“ („*kupující musí dávat pozor*“).<sup>213</sup> Ten nutí kupujícího, aby předmět koupě před uzavřením smlouvy detailně přezkoumal, protože prodávající zásadně nemá povinnost upozorňovat na případné vady objektu. Povinnost dodržet podmínky stanovené smlouvou o smlouvě budoucí, v podobě jak ji zná německé právo, je angloamerickému právu cizí.<sup>214</sup>

Při prodeji každého podniku odpovídá prodávající výhradně za údaje související s prodejem a za obsah smlouvy. Záruka za prodáváný podnik nad tento rámec zákonem není stanovena. Práva nabyvatele vyplývající z vad jsou proto omezena na režim záruky dohodnutý ve smlouvě. Tento fakt motivuje k tomu, aby případná rizika s ohledem na cílový objekt rozpoznal sám kupující a aby s prodávajícím dohodl proporcionální *smluvní záruční právo*. Za účelem odbourání existující informační nerovnováhy a uspokojení potřeby informací u nabyvatele podniku byla odpovídající fáze přezkoumání zahrnuta do akvizičního procesu. Tato fáze je označována jako Due Diligence. Due Diligence v současné době není specifická pouze pro mezinárodní prodej podniku, ale prostřednictvím mezinárodní praxe pronikla i do výhradně německých transakcí.<sup>215</sup>

#### 5.4.5 Otázka koncipování smlouvy. Prováděcí podmínky

Koncipování smlouvy v režimu prodeje podniku je značně poznamenáno angloamerickou právní kulturou.

Pojem „*conditions precedent*“<sup>216</sup>, který se často objevuje u různých typech smluv podle anglosaského práva, představuje odkládací podmínky. Fakt, že je používán anglický výraz, neslouží primárně k přesnému označení právního titulu importovaného ze zahraničního právního systému. Pokud má *condition precedent* v průběhu realizace

---

<sup>213</sup> Základní pro etablování zásady *caveat emptor* v Anglii *Chendelor v. Lopus* (1603) Cro. Jac. 4, 79 E.R. 3; základní pro americké právo *Laidlaw v. Organ*, 15 U.S. 178 (1817); k tomu také MCKENDRICK, Contract Law. Oxford: Palgrave Macmillan. 2003, str. 347 a násl. ISBN: 1-4039-1225-4.; KNOTT, Hermann J.; MIELKE, Werner. Unternehmenskauf. 3. vydání. München: RWS Verlag. 2008, s. 24. ISBN 978-3-8145-8445-4.

<sup>214</sup> MERKT, Hanno; GÖTHEL R., Stephan. *Internationaler Unternehmenskauf. 3. neu bearbeitete Auflage*. Köln: RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH, 2011, s. 30. ISBN 978-3-8145-1004-0.

<sup>215</sup> Tamtéž, s. 30.

<sup>216</sup> MERKT, Hanno; GÖTHEL R., Stephan. *Internationaler Unternehmenskauf. 3. neu bearbeitete Auflage*. Köln: RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH, 2011, s. 69. ISBN 978-3-8145-1004-0.

smlouvy odlišnou funkci než klasická odkládací podmínka a pokud je v tomto případě *condition precedent* splněna, nedochází tím automaticky k věcné realizaci transakce. *Condition precedent* obvykle podmiňuje závazek stran k věcnému dokončení transakce, ne samotné dokončení. V tomto případě je možné *condition precedent* považovat za typ prováděcích podmínek – *closing condition*.<sup>217</sup>

## 5.5 SMLUVNÍ STRANY A DALŠÍ ÚČASTNÍCI

V okamžiku splynutí s mateřskou společností bude smlouva o odvodu zisku automaticky ukončena. Takový postup nicméně vykazuje znaky značné náročnosti. Zvážit je v této souvislosti nutné také výpověď smlouvy o odvodu zisku, a to ze závažných důvodů. Prodej podílu sám o sobě ale, na rozdíl od pojetí daňového práva, v oblasti občanskoprávní závažným důvodem ukončení smlouvy o odvodu zisku není. Přesto je zapotřebí dbát na to, aby prodej podílu byl ve smlouvě o odvodu zisku vyjádřen jako důvod ve smyslu úpravy výpovědi.

Na podnět plánovaného prodeje podílu může být přistoupeno k provedení odpovídající změny. Je nutné mít na paměti, že ukončení smlouvy o odvodu zisku ale není možné učinit se zpětnou platností. Jestliže smlouva o odvodu zisku není zapsána v obchodním rejstříku, může kdykoliv dojít k jejímu jednostrannému ukončení. V případě, že zastřešující společnost se stane insolventní, nemělo by v takovém případě dojít k automatickému ukončení smlouvy o odvodu zisku, ale podřízená společnost by měla získat oprávnění k udělení mimořádné výpovědi. Spornou je nicméně otázka, zda ukončení smlouvy o odvodu zisku je záležitostí jednatelů, či představenstva a zda nevyžaduje usnesení společníků. Z hlediska praxe lze často zaznamenat také ovládací smlouvy na doplnění smlouvy o odvodu zisku.<sup>218</sup>

---

<sup>217</sup> Tamtéž, s. 69.

<sup>218</sup> HOLZAPFEL, Hans-Joachim; PÖLLATH, Reinhard. Unternehmenskauf in Recht und Praxis. 14. neu bearb. Auflage. Köln: RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH, 2010, s. 82. ISBN 978-3-8145-7435-6.



### **5. 5. 1 Třetí osoba jako smluvní strana. Ekonomické a právní postavení strany**

Při převzetí podniku je důležité, aby účastníci měli vyjasněnou otázku, v jakém rozsahu je právní postavení strany podpořeno jejím ekonomickým zájmem. V praxi může nastat situace, kdy hospodářský zájem banky, která poskytuje finance prodávajícímu, je významnější, než hospodářský zájem takto financovaného subjektu. Obdobné vztahy a zájmy můžeme často nalézt mezi různými osobami prodávajících či nabyvatelů, ve vztahu k ostatním obchodním partnerům apod. Pro oblast práva smluvního ale může tato skutečnost znamenat jisté komplikace při řešení otázky jak takto ekonomicky participující a zúčastněnou osobu do smlouvy zapojit. Relativně oddělená, zvláštní pravidla, existují pro případ spojení financování a financovaného obchodu. Např. valutace oproti zajištění z uzavřeného obchodu, nebo realizace uzavřeného obchodu oproti valutě z financování. Podobné nastavení je nicméně nezbytné i pro jiné konstelace. Jestliže tato skutečnost nebude brána v úvahu, pak hrozí nebezpečí, že by zdánlivě jednoduchý prodej podniku mohl vést naopak k podnikatelskému neúspěchu.<sup>219</sup>

### **5.5.2 Rozdílné zájmy**

V praxi může také nastat situace, kdy hospodářské zájmy nabyvatele budou rozdílné. Zájmy podnikatele a investora budou vždy shodné do té míry, do níž budou mít obě strany zájem na zhodnocení svého kapitálu investovaného do společnosti. I navzdory tomu je ale nutné připustit možnost vzniku podstatných rozdílů, které se mohou projevit při koncipování smlouvy. Příkladem může být situace, kdy „podnikatelský“ zájemce bude ochoten zohlednit synergické efekty, ovlivňující jeho vlastní podnik mimo společnost a bez ohledu na zhodnocení kapitálu bude vyžadovat určité vlastnosti nebo okolnosti určité záruky. Záruky se mohou týkat obratu, ochranných práv, přechodu bez personálních ztrát apod. Investor jako nabyvatel může naopak požadovat záruku zejména v oblasti faktorů působících na zhodnocení kapitálu.

V případě, kdy by došlo k rozdělení prodeje podniku na oddělené smlouvy pro každého nabyvatele, bylo by zapotřebí v takovém případě respektovat judikaturu, jež se

---

<sup>219</sup> Tamtéž s. 83.

vyslovila pro uznání záruky bez dohody o vlastnostech, a to podle zásad pro prodej podniku pravděpodobně pouze při nabytí ovládající účasti ve výši 75 %, ale rovněž u smluv o částech této účasti, jež jsou sice součástí oddělených dokumentů, ale fakticky spolu navzájem souvisí. Diferenciace zájmů nabyvatelů je patrná také v oblasti právních následků záruky. V případě, kdy podnikatelský nabyvatel získal nabytím jiné výhody, či v případě, kdy již není možné vyčlenění nabytého podniku z podniku nabyvatele, nebo pokud by takové vyčlenění způsobilo vlastnímu podniku nabyvatele nějakou újmu, nebude mít nabyvatel na odstoupení od smlouvy zájem, a to ani v případě nedostatečného zhodnocení kapitálu.<sup>220</sup>

### **5.5.3 Zapojení třetí osoby**

Naprosto odlišnou situaci lze zaznamenat v případě, kdy na straně prodávajícího, či nabyvatele došlo k zapojení další osoby, provedené např. s cílem zakrytí skutečného nabyvatele nebo proto, aby tak bylo umožněno prodat, či nabýt všechny podíly ve společnosti, nebo většinu těchto podílů. Další případnou motivací k takovému postupu je možnost zjednodušení smluvních jednání, či realizace smlouvy jednou jedinou osobou, přesto, že všechny podíly se mají po prodeji stát vlastnictvím několika osob. Taková forma participace by mohla případně vést k opakovanému vzniku povinnosti zaplatit daň z převodu nemovitostí.<sup>221</sup>

### **5.5.4 Informační povinnosti**

K řádné realizaci prodeje podniku řadíme následující aspekty:

- zjištění, které subjekty podléhají informační povinnosti;
- je zapotřebí upravit, kdo tyto informační povinnosti, v jaké lhůtě a jakým způsobem splní.

Příkladem úkonů v této oblasti je např. informační povinnost vůči hospodářskému výboru. V případě kótace na burze je uložena subjektům oznamovací

---

<sup>220</sup> HOLZAPFEL, Hans-Joachim; PÖLLATH, Reinhard. Unternehmenskauf in Recht und Praxis. 14. neu bearb. Auflage. Köln: RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH, 2010, s. 84. ISBN 978-3-8145-7435-6.

<sup>221</sup> Tamtéž s. 85.

povinnost vůči Spolkovému úřadu pro dozor nad obchodem s cennými papíry, se sídlem ve Frankfurtu nad Mohanem.<sup>222</sup>

### **5. 5. 5 Rozhodčí doložka pro smlouvu o prodeji podniku. Rozhodčí soud**

Pokud bude smluvna doložka o rozhodčím soudu, je potřeba dbát na fakt, aby byla dohodnutá pro různé možné nároky mezi všemi účastníky. Za tímto účelem ale musí všichni dotčení potenciální účastníci přistoupit k této dohodě. Rozhodčí doložka má primárně přijmout ustanovení týkající se volby rozhodčího soudu. Aby bylo zabráněno faktu, že kvůli případným komplikacím dojde k citelným průtahům v rozhodčím řízení nebo že rozhodčí řízení bude úplně zastaveno, může být např. smluvno, že pokud se účastníci sporu neshodnou na rozhodci ve sjednané lhůtě, bude složení rozhodčího soudu určeno řádným soudem případně další institucí.<sup>223</sup>

## **5.6 VLIV VEŘEJNÉHO PRÁVA NA PRODEJ PODNIKU**

### **5.6.1 Státní povolovací proces ve Spolkové republice Německo**

Odkládací podmínky jsou pro prodej podniku obvyklé, především tehdy, pokud je nezbytný souhlas s transakcí ze strany třetích subjektů, nejčastěji státních orgánů. Přitom je nutné brát v úvahu *legislativu týkající se devizové kontroly*, která v některých zemích stále existuje a která vyžaduje schválení investic plynoucích do třetích zemí nebo z třetích zemí národní bankou nebo jiným kontrolním úřadem.<sup>224</sup>

Z německého právního pohledu je nutné respektovat, že porušení ustanovení o devizové kontrole ze strany členského státu Dohody o Mezinárodním měnovém fondu<sup>225</sup> může mít za následek neplatnost smlouvy i podle německého práva.<sup>226</sup> Proto je

---

<sup>222</sup> HOLZAPFEL, Hans-Joachim; PÖLLATH, Reinhard. *Unternehmenskauf in Recht und Praxis*. 14. neu bearb. Auflage. Köln: RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH, 2010, s. 85. ISBN 978-3-8145-7435-6.

<sup>223</sup> HOLZAPFEL, Hans-Joachim; PÖLLATH, Reinhard. *Unternehmenskauf in Recht und Praxis*. 14. neu bearb. Auflage. Köln: RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH, 2010, s. 77. ISBN 978-3-8145-7435-6.

<sup>224</sup> O národní devizové legislativě a její změně informují výroční zemské zprávy Mezinárodního měnového fondu (IMF), viz *International Monetary Fund*, Annual Report on Exchange Arrangements and Exchange Restrictions; srov. také *Martiny* v: Mnichovský komentář k BGB.

<sup>225</sup> Dohoda o Mezinárodním měnovém fondu ze dne 22. 7. 1944 ve znění z 30. 4. 1976, Spolková sbírka zákonů II z roku 1978, čl. 13 a násl. 34 f., 3. změna ze dne 28. 6. 1990, Spolková Sbírka zákonů II z roku

i pro německého prodávajícího podstatné, aby byla dodržena zahraniční devizová legislativa.

Dále na základě ustanovení německého práva může být prodej podniku zatížen podmínkami. Německé obchodní právo je upraveno zákonem o zahraničním obchodu a vyhláškou o zahraničním obchodu. Předmět zákona představuje omezení zahraničního obchodního styku ve vybraných případech. Německé právo zahraničního obchodu prošlo důležitou změnou na základě přijetí Třináctého zákona o změně zákona o zahraničním obchodu a vyhlášky o zahraničním obchodu, která má význam na mezinárodní transakční praxi.<sup>227</sup> Cílem pozměňovacího zákona bylo, aby ve vybraných případech bylo možné přezkoumat nabytí německého podniku nabyvatelem ze země mimo EU a nepovolit ho, pokud by takové nabytí mohlo ohrozit *veřejný pořádek nebo bezpečnost Spolkové republiky Německo*. Zákon proto rozšiřuje do té doby podstatně limitovanější možnosti kontroly právních transakcí a úkonů v zahraničním obchodním styku.

Návrh zákona byl detailně prodiskutován, přičemž byl podroben kritice, zejména byla zpochybněna jeho slučitelnost s evropským právem.

Kritici nedokázali zákonodárcům zabránit, aby v německém právu zakotvili oprávnění takovým způsobem, jakým jsou ve srovnatelné podobě dlouho známá v zahraničí.

### 5.6.2 Předpoklady nabytí podniku

Spolkové ministerstvo hospodářství a technologie může za předpokladu nabytí podniku se sídlem na území SRN nebo přímé či nepřímé účasti na dotčeném podniku osobou pocházející ze země mimo EU kontrolovat, zda toto nabytí neohrožuje veřejný pořádek a bezpečnost Spolkové republiky Německo (§ 7 odst. 2 bod 6 AWG ve spojení s § 53 odst. 1 věta 1 vyhlášky AWW).

Znak nabytí požaduje, aby nabyvatel nabyl podnik se sídlem na území SRN, tedy německý podnik, nebo účast na takovém podniku. Dále musí nabyvatel po nabytí

---

1991, 814 (Brettonwoodská dohoda); k tomu podrobně *Martiny v SÄCKER...*, Hrsg. von Franz-Jürgen. *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*. 5. Aufl. München: Beck. ISBN 978-340-6548-406.

<sup>226</sup> Čl. VIII odst. 2 (b) str. 1 Dohody o Mezinárodním měnovém fondu.

<sup>227</sup> Zákon ze dne 18. 4. 2009, který vstoupil v platnost dne 24. 4. 2009, Spolková sbírka zákonů I z roku 2009, 770.

vlastnit přímo nebo nepřímo podíl na hlasovacích právech v cílovém podniku v minimální výši 25 %. Při výpočtu podílu na hlasovacích právech se podíly jiných podniků na cílovém podniku připočítají nabyvateli, pokud nabyvatel vlastní minimálně 25 % hlasovacích práv na jiných podnicích. Hlasovací práva třetí osoby se připočítají, jestliže nabyvatel s touto třetí osobou uzavřel dohodu o hlasovacím právu.<sup>228</sup>

Způsob nabytí podniku přitom není rozhodující. Potenciální kontrole podléhá nabytí podílů cestou Share Deal i nabytí podniku prodejem jednotlivých majetkových předmětů cestou Asset Deal, nebo splnutím.<sup>229</sup> Není podstatné, jakému právu podléhá právní smlouva, ze které se vychází. Smlouva tedy nemusí podléhat německému právu, aby německé ministerstvo mohlo zahájit kontrolu.

Nabyvatel musí splňovat osobní prvek „osoby ze země mimo EU“. Tento znak je definován skutečností, že je splněn, pokud nabyvatel není rezidentem EU. U fyzických osob je tato skutečnost dána, pokud tato osoba nemá bydliště v některém členském státu Evropské unie. Právnícká osoba nebo sdružení osob je „osobou ze země mimo EU“ za předpokladu, že nemá své statutární sídlo, hlavní správu nebo trvalou pobočku v některém členském státu Evropské unie.<sup>230</sup> Pobočky a provozovny nabyvatele, tedy osoby ze země mimo EU, nejsou považovány za rezidenty EU (ustanovení § 53 odst. 1 věta 5. AWV). Tímto způsobem má být zajištěno, aby relevantní nabytí nabyvateli, kteří jsou osobami ze země mimo EU, nevypadlo na základě pobočky nebo provozovny z oblasti použití § 53 AWV. Nabyvatelé z členských států Evropského sdružení volného obchodu (EFTA), tzn. Island, Lichtenštejnsko, Norsko a Švýcarsko, disponují stejným postavením jako nabyvatelé se sídlem v EU (ustanovení § 53, odst. 1 věta 7. AWV).<sup>231</sup>

Za předpokladu, že existují náznaky nestandardní úpravy nabytí nebo pokusu o obcházení zákona, realizované za účelem vyhnout se kontrole transakce, může dojít ke

---

<sup>228</sup> MERKT, Hanno; GÖTHEL R., Stephan. *Internationaler Unternehmenskauf. 3. neu bearbeitete Auflage*. Köln: RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH, 2011, s. 71. ISBN 978-3-8145-1004-0.

<sup>229</sup> MAURER, Hocke; Berwald;. *Außenwirtschaftsrecht: Gesetze, Verordnungen und Erlasse zum Außenwirtschaftsrecht mit Kommentar*. Heidelberg: Müller, 1961, § 52 AWV bod 22 a násl. ISBN 978-381-1436-633. Zahrnutí nejen Share Deal, ale i Asset Deal vyplývá ze znění § 7 odst. 2 bod 6 AWG, který výslovně uvádí nabytí „podniků se sídlem na území nebo podílů na takových podnicích“. Asset Deal se ale musí kvalitativně jevit jako nabytí podniku nebo účasti na podniku a nikoliv jen jako pouhá koupě jednotlivých předmětů.

<sup>230</sup> § 4 odst. 1 bod 5 a 8 AWG ve spojení s čl. 4 bod 2 nařízení Rady (EHS) 2913/92 ze dne 12.10.1992 ke stanovení Celního kodexu ES.

<sup>231</sup> MERKT, Hanno; GÖTHEL R., Stephan. *Internationaler Unternehmenskauf. 3. neu bearbeitete Auflage*. Köln: RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH, 2011, s. 72. ISBN 978-3-8145-1004-0.

kontrole i u nabytí podnikem se sídlem v EU, pokud na takovém podniku vlastní minimálně 25 % hlasovacích práv osoba se sídlem mimo EU (ustanovení § 53 odst. 1 věta 6. AWV).

Ministerstvo může nabytí podniku zakázat za předpokladu, že by to ohrozilo veřejný pořádek nebo bezpečnost ve Spolkové republice Německo (ustanovení § 53 odst. 2 věta 4. AWV). Ustanovení § 7 odst. 2 bod 6 2. část věty AWG obsahuje judikaturu Soudního dvora Evropské unie (SDEU), podle které je možné odvolávat se na veřejný pořádek a bezpečnost pouze tehdy, pokud existuje reálné a dostatečně závažné ohrožení, které se dotýká základních zájmů občanské společnosti.<sup>232</sup>

Na základě kritérií deklarovaných Soudním dvorem Evropské unie (SDEU) je v každém konkrétním případě nezbytné zkontrolovat, zda je ohrožen veřejný pořádek nebo bezpečnost.<sup>233</sup> Neexistuje konkrétní omezení týkající se určitých průmyslových sektorů nebo oblastí hospodářství, ve kterých musí působit cílová společnost. Takové omezení neprovedl do současné doby SDEU, ani německý zákonodárce. V teoretické rovině jsou sem tedy zahrnuty všechny oblasti hospodářství. Zákonodárce v návaznosti na judikaturu Soudního dvora Evropské unie považuje v každém případě za dotčenou veřejnou bezpečnost v otázkách týkajících se zajištění zásobování v případech krize v oblastech telekomunikací, elektřiny a poskytování služeb strategického významu. Za služby s možným strategickým významem jsou považovány např. finanční služby, média, doprava a logistika, dodávky vody, high-tech a zdravotnictví.<sup>234</sup>

### 5.6.3 Kontrolní řízení

Řízení realizované za účelem kontroly nabyvatelů je na základě ustanovení § 53 AWV dvoustupňové. Na lhůtu pro zachycení navazuje lhůta pro vydání zákazu. Nejprve

---

<sup>232</sup> Viz Soudní dvůr Evropské unie (EuGH), Rs. C-54/99, *Asociation Église de scientologie de Paris*, sb. 2000, I-1335 = EWS 2000, 171; EuGH, Rs. C-367/98, *Zlaté akcie I.*, sb. 2002, I-4731 = DB 2002, 1259; EuGH, Rs. C-483/99, *Zlaté akcie II.*, sb. 2002, I-4781 = ZIP 2002, 1085; EuGH, Rs. C-503/99, *Zlaté akcie III.*, sb. 2002, I-4809 = ZIP 2002, 1090 = NJW 2002, 2303; EuGH, Rs. C-463/00, *Zlaté akcie IV.*, sb. 2003, I-4581 = ZIP 2003, 991 = NJW 2003, 2663; EuGH, Rs. C-98/01, *Zlaté akcie V.*, sb. 2003, I-4641 = ZIP 2008, 995 = NJW 2003, 2666; EuGH, Rs. C-174/04, *Zlaté akcie VI.*, sb. 2005, I-4933 = ZIP 2005, 1225, k tomu *Klees*, EWIR 2005, 597; EuGH, Rs. C-282/04, *Zlaté akcie VII.*, sb. 2006, I-9141 = BB 2006, 2260; EuGH, Rs. C-112/05, *zákon VWG*, sb. 2007, I-8995 = ZIP 2007, 2068 = NJW 2007, 3481; EuGH Rs. C-463/04 a 464/04, *Federconsumatori*, sb. 2007, I-10419 = ZIP 2008, 21.

<sup>233</sup> Odůvodnění vládního návrhu, BT-Drucks, 16/10730, str. 11.

<sup>234</sup> MERKT, Hanno; GÖTHEL R., Stephan. *Internationaler Unternehmenskauf. 3. neu bearbeitete Auflage*. Köln: RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH, 2011, s. 74. ISBN 978-3-8145-1004-0.

stanoví ustanovení § 53 odst. 1 AWV tříměsíční lhůtu pro zachycení, v níž se ministerstvo smí rozhodnout, zda má zájem provést kontrolu nabytí z pohledu ohrožení veřejného pořádku nebo bezpečnosti. Lhůta začíná běžet na základě ustanovení § 53 odst. 1 věta 1. AWV uzavřením závazkově právní smlouvy o nabytí hlasovacích práv,<sup>235</sup> nebo v případě veřejné nabídky okamžikem zveřejnění rozhodnutí o odevzdání nabídky (ustanovení § 10 odst. 1 věta 1. zákona o převodu cenných papírů WpÜG), nebo zveřejnění získání kontroly (ustanovení § 35 odst. 1 věta 1. WpÜG). Lhůta pro zachycení začíná běžet automaticky bez ohledu na oznámení jednou ze stran transakce. Zákon přitom nestanovuje žádnou takovou oznamovací nebo informační povinnost. K nabytí podniku není nutné ani žádné předchozí povolení. Je přitom odpovědností ministerstva, aby se dozvědělo o relevantních nabyvatelích. Podporu v těchto záležitostech poskytuje ministerstvu Spolkový finanční úřad (BaFin) a Spolkový úřad na ochranu hospodářské soutěže (viz ustanovení § 7 odst. 1 věta 2. WpÜG).<sup>236</sup>

Pokud ministerstvo nabyvateli oznámí, že chce realizovat kontrolu nabytí, nastane povinnost nabyvatele předat ministerstvu kompletní podklady ohledně nabytí podniku (ustanovení § 53 odst. 2 věta 1 AWV). Podklady, které mají být předány, určí ministerstvo oznámením ve Spolkovém věstníku.<sup>237</sup>

Po doručení kompletních podkladů ke kontrole nabytí začíná běžet lhůta pro vydání zákazu, tzn. druhý stupeň kontrolního řízení. V této dvouměsíční lhůtě smí ministerstvo nabytí zakázat nebo může vydat nařízení, jestliže to bude nutné k zaručení veřejného pořádku nebo bezpečnosti ve Spolkové republice Německo (ustanovení § 33 odst. 2 věta 4. AWV). To je realizováno vždy samostatným správním aktem. Ministerstvo má povinnost informovat o výsledku své kontroly spolkovou vládu. Se

---

<sup>235</sup> Formulaci „závazkově právní smlouva o nabytí hlasovacích práv“ není možné vnímat jako definitivní, protože § 53 odst. 1 věta 1. AWV se výslovně vztahuje nejen na nabytí účasti na podniku (Share Deal), ale i na nabytí podniku nabytím jeho majetkových předmětů (Asset Deal). Pro Asset Deal předpisy sice nestanoví začátek lhůty, protože v případě transakce typu Asset Deal není uzavírána žádná smlouva o hlasovacích právech. Formulaci je nezbytné ze systematických a teleologických důvodů vykládat omezeně. Pro začátek lhůty se u transakce typu Asset Deal využije okamžik uzavření závazkově právní smlouvy o nabytí majetkových předmětů.

<sup>236</sup> MERKT, Hanno; GÖTHEL R., Stephan. *Internationaler Unternehmenskauf. 3. neu bearbeitete Auflage*. Köln: RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH, 2011, s. 74. ISBN 978-3-8145-1004-0.

<sup>237</sup> Ohledně rozsahu podkladů odkazuje odůvodnění zákona na informační povinnosti zbrojařských podniků podle § 52 odst. 2 AWV, s. 14; k tomu srovnej *Spolkové ministerstvo hospodářství a technologie*, Runderlass Aussenwirtschaft č. 13/2004, Spolkový věstník č. 164 ze dne 1. 9. 2004, s. 19565.

zákazem nebo s vydáním nařízení musí v konečné instanci souhlasit spolková vláda (ustanovení § 53 odst. 2 věta 5. AWV).<sup>238</sup>

Jestliže by nabyvatel měl zájem kontrolní řízení urychlit, je právně možné, aby dobrovolně předložil úplné podklady a zároveň dal podnět ke kontrole podle § 53 odst. 2 AWV. V daném případě sice začne dvouměsíční lhůta pro vydání zákazu opět běžet teprve okamžikem podání kompletních podkladů. Nabyvatel nicméně tímto způsobem smí zkrátit tříměsíční lhůtu určenou pro zachycení.

Dále je na základě ustanovení § 53 odst. 3 AWV umožněno nabyvateli podat písemný návrh na vydání osvědčení o nezávadnosti nabyvatele. Takové osvědčení o nezávadnosti bude vydáno, pokud nabytí nebrání ohrožení v souvislosti s veřejným pořádkem nebo bezpečností Spolkové republiky Německo. Osvědčení se považuje za vydané ve prospěch nabyvatele, pokud ministerstvo nezahájí do jednoho měsíce ode dne doručení žádosti kontrolní řízení.

Nabyvatel smí podat návrh na vydání osvědčení o nezávadnosti velice brzy. V odůvodnění zákona je ve všech případech uvedena možnost podání už před začátkem kontrolní lhůty na základě ustanovení § 53 odst. 1 věta 1 AWV. Za správné je považováno takový návrh schválit, jestliže nabyvatel dokáže v obecných obrysech představit svou oblast obchodní činnosti, protože od tohoto momentu smí nabyvatel plnit požadavky podle ustanovení § 53 odst. 3 věta 1. AWV. Nabyvatel tak smí návrh podat určitý čas před uzavřením smlouvy a dosáhnout tímto způsobem jistoty transakce. Pro úpravu prodeje podniku s cizím prvkem to představuje důležité hledisko.

Na obsah žádosti nejsou ministerstvem stanoveny vysoké požadavky. Je nezbytné představit plánované nabytí, nabyvatele včetně jeho oblasti obchodní činnosti pouze v základních rysech (ustanovení § 53 odst. 3 věta 1. AWV). Úplné podklady o nabytí se předkládají pouze tehdy, pokud je zahájeno formální kontrolní řízení.<sup>239</sup>

#### **5.6.4 Důsledky zákazu**

Na základě ustanovení § 31 odst. 3 AWG je vznik právních účinků závazkově právního úkonu nabytí po celou dobu trvání kontrolního řízení podmíněn rozvazovací podmínkou, kterou představuje skutečnost, že ministerstvo nabytí ve stanovené lhůtě

---

<sup>238</sup> MERKT, Hanno; GÖTHEL R., Stephan. *Internationaler Unternehmenskauf. 3. neu bearbeitete Auflage*. Köln: RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH, 2011, s. 75. ISBN 978-3-8145-1004-0.

<sup>239</sup> Oběžník Ministerstva zahraničí č. 5/2009; Rozsah oznamovací povinnosti podle § 53 odst. 2 vyhlášky Ministerstva zahraničí bod 7, Spolkový věstník č. 62 ze dne 24. 4. 2009, s. 1514.



nezakáže. Závazkově právní úkon je pak účinným (prozatím nepotvrzená účinnost), právní účinky ale zaniknou, jestliže nastane rozvazovací podmínka, kterou představuje zákaz. Pokud dojde k zakazu, skončí prozatím nepotvrzená účinnost a právní úkon se stane s definitivní platností neúčinným. Vzhledem k faktu, že neexistuje žádný zákaz výkonu jako v kartelovém právu, mohou strany právní úkon i přes nepotvrzenou účinnost věcně realizovat. Tento fakt je ale nutí v případě, pokud bude nabytí zakázáno, transakci zrušit na základě ustanovení § 812 odst. 1 věta 2. případ 1 BGB.

Ustanovení § 53 odst. 4 AWW zmocňuje ministerstvo k nařízení nezbytných opatření za účelem prosazení zákazu. Ministerstvo může zejména zakázat nebo omezit výkon hlasovacích práv ve vztahu k nabývanému podniku, která vlastní nabyvatel se sídlem mimo území EU nebo která mu náleží. Může také jmenovat svěřeneckého správce za účelem zrušení provedeného nabytí.<sup>240</sup>

### 5.6.5 Vliv na koncepci smlouvy

Novela práva pro úpravu zahraničního obchodu má významný vliv na mezinárodní transakční praxi. Spolková vláda vychází z principu, že pouze „*malý počet investičních záměrů bude kontrolován z moci úřední*“ a že budou dotčena „*přednostně nabytí velkých podniků podléhající kontrole fúze*“.<sup>241</sup> Přesto ale účastníci mezinárodních transakcí s menším objemem pokaždé přezkoumávají, jestli je oblast použití ustanovení § 53 AWW otevřená a jestli ministerstvo smí nabytí kontrolovat. Pouze tak lze dosáhnout transakční jistoty.

Zda a do jaké míry bude mít novela práva pro úpravu zahraničního obchodu význam při koncipování smlouvy, záleží na každém konkrétním případě a v detailnějším pohledu na riziku zakazu nabytí. Pokud neexistuje žádné nebo jen malé riziko, mohou být smluvní ustanovení nadbytečná. To lze např. předpokládat, když cílová společnost působí v takovém oboru nebo pouze v takovém rozsahu, podle kterého nabytí neznamena žádné ohrožení veřejného pořádku nebo bezpečnosti. Ale i v tomto případě smí být pouze z důvodu opatrnosti vhodné doporučit podmínění realizace transakce odkládací podmínkou nebo prováděcí podmínkou předložením osvědčení o nezávadnosti, jestliže toto osvědčení není možné získat už před uzavřením

---

<sup>240</sup> MERKT, Hanno; GÖTHEL R., Stephan. *Internationaler Unternehmenskauf. 3. neu bearbeitete Auflage*. Köln: RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH, 2011, s. 76. ISBN 978-3-8145-1004-0.

<sup>241</sup> Tamtéž, s. 76.

smlouvy. Lze také doporučit přijetí smluvních ustanovení pro možnost neočekávaného zákazu, tedy např. upravit podrobnosti zrušení transakce, nebo povinnost poskytnutí součinnosti a rozdělení nákladů. Ve všech případech je nezbytné zajistit, aby dotčená ustanovení zůstala účinná i v případech vydání zákazu a aby nenastala neúčinnost podle ustanovení § 31 odst. 3 AWG. Tato ustanovení je proto nezbytné z důvodů přiměřené opatrnosti přijmout ve speciální dohodě, protože jinak existuje riziko, že dojde k neúčinnosti právní smlouvy.<sup>242</sup>

Když je riziko kontroly a zákazu citelně vyšší, nebo pokud ho není možné odhadnout, nemělo by to zůstat bez vlivu na koncipování smlouvy. V těchto případech se doporučuje dohodnout odkládací nebo prováděcí podmínku pro věcné provedení transakce.

Úprava prováděcí podmínky může znít např. takto:<sup>243</sup>

„Povinnost provést Uzávěrku je podmíněna splněním této podmínky:

- (I) Spolkové ministerstvo hospodářství a technologie (Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie, BMWi) schválilo transakci na základě vydání osvědčení o řádném splnění povinností podle § 53, odst. 3, věta první nařízení o zahraničním obchodu a platbách (AVW); nebo
- (II) BMWi nezahájí přezkumné řízení a tím pádem se předpokládá, že osvědčení o řádném splnění povinností bylo vydáno podle § 53, odst. 3, věta druhá AWW; nebo
- (III) BMWi se nerozhodne ve stanovené lhůtě tří měsíců na základě § 53, odst. 1 AWW transakci přezkoumat; nebo
- (IV) BMWi nařídilo přezkum transakce podle § 53, odst. 2 AWW, ale zároveň nezakázalo transakci a ani nevydalo nařízení podle § 53, odst. 2, věta třetí AWW, ve stanovené lhůtě dvou měsíců po obdržení úplné dokumentace.“

Zmíněné ustanovení má být odděleno od smluvních ustanovení pro případ zákazu transakce. Paralelně se strany zpravidla shodnou, že nabyvatel podá návrh na vydání osvědčení o nezávadnosti nebo dobrovolně zahájí kontrolní řízení. V takovém

---

<sup>242</sup> MERKT, Hanno; GÖTHEL R., Stephan. *Internationaler Unternehmenskauf. 3. neu bearbeitete Auflage*. Köln: RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH, 2011, s. 77. ISBN 978-3-8145-1004-0.

<sup>243</sup> Tamtéž, s. 77.

případě je doporučeno upravit povinnost součinnosti a povinnost stran vztahující se ke způsobu chování, jestliže nevznikla právní jistota už před uzavřením smlouvy na základě předložení osvědčení o nezávadnosti, nebo úspěšným uzavřením kontrolního řízení.<sup>244</sup>

U větších transakcí představuje schválení transakce příslušnými úřady na ochranu hospodářské soutěže obvykle odkládací nebo prováděcí podmínku smlouvy o prodeji podniku. Předmětem takových podmínek může být schválení transakce úřadem na ochranu hospodářské soutěže sídlící v zemi cílové společnosti, Evropskou komisí nebo úřady na ochranu hospodářské soutěže ve třetích zemích. Odkládací nebo prováděcí podmínka v samotné smlouvě je obvykle nezbytná z důvodů nemožnosti předem získat skutečně závazné výsledky.

#### **5.6.6 Tzv. výhrady grémií**

U čistě vnitrostátních nebo i mezinárodních transakcí u prodeje podniku jsou často nezbytné souhlasy grémií smluvních stran i cílové společnosti. Transakce smí být podle regulativů zúčastněných společností podmíněny souhlasem dozorčí rady nebo valné hromady společníků.<sup>245</sup> Často mají takové výhrady souhlasu jen vnitřní účinky a nedotýkají se účinnosti smlouvy o prodeji podniku samotné. Jejich vydání je předmětem smluvní podmínky nejčastěji tehdy, pokud již není možné si je vyžádat před podpisem smlouvy. Ze strategických důvodů se někteří kupující pokoušejí ze souhlasu některého ze svých grémií provést odkládací podmínku. Kupující si tak nechává otevřenou variantu k upuštění od transakce tím způsobem, že bude argumentovat absencí souhlasu grémia. Vzhledem k tomu, že taková podmínka komplikuje transakční jistotu, prodávající na ni obvykle nebude chtít přistoupit.

#### **5.6.7 Metody stanovení kupní ceny podniku**

V otázce určení a tvorby kupní ceny ve smlouvách o prodeji podniku můžeme obvykle rozlišit *dva základní modely* tvorby kupní ceny. U prvního modelu je již k okamžiku signingu dohodnuta pevná kupní cena.

---

<sup>244</sup> Tamtéž, s. 78.

<sup>245</sup> Podle Zemského soudu ve Frankfurtu n. M., GWR 2010, 89 = ZIP 2010, 429, vede nabytí, které může vést k podstatné změně struktury kapitálu nabývajících akciové společnosti, k nepsané příslušnosti valné hromady nabývajících akciové společnosti.

Ta je obvykle splatná k okamžiku closingu, její výše ale zůstává nezměněna (jedná se o model tzv. *locked box*<sup>246</sup>). Kupní cena se v tomto případě nejčastěji stanovuje na základě poslední roční účetní závěrky nebo následné mezitímní rozvahy.

U druhého modelu se k okamžiku signingu stanovuje předběžná kupní cena, přičemž ke dni closingu je nutné zaplatit také pouze tuto předběžnou kupní cenu. Dále kupující sestaví obvykle po okamžiku closingu ke dni closingu závěrku k rozhodnému dni (rozvaha k rozhodnému dni, rozvaha ke dni closingu – tzv. *closing accounts*<sup>247</sup>), kterou smí strany kupní smlouvy přezkoumat ve smluvně stanoveném řízení nebo pomocí odhadce. U tohoto modelu je tak možné zohlednit změny cílové společnosti, které jsou relevantní pro její ocenění, a tedy i pro stanovení kupní ceny, až do okamžiku closingu – tedy do momentu, ke kterému kupující podnik skutečně převezme od prodávajícího. Na základě závěrky k rozhodnému dni dojde k upravení předběžné kupní ceny (tzv. *purchase price adjustment*<sup>248</sup>), čímž předběžná kupní cena vyústí v konečnou kupní cenu.

Používaný způsob úpravy kupní ceny představuje tzv. úprava o finanční závazky netto. Je obvyklé, že se cílová společnost nejdříve ocení metodou *Discounted Cash Flow (metoda DCF)*<sup>249</sup>. Hodnota podniku se stanovuje takovým způsobem, že dojde k ocenění cash-flow, tedy očekávané budoucí platby placené poskytovateli kapitálu. U metody DCF se hodnota podniku stanovuje výhradně bez vlivu na financování, a to takovým způsobem, že není rozlišováno mezi cizím a vlastním kapitálem. Výše peněžitých prostředků se přitom nezohledňuje (tzv. ocenění cash free-debt free). Stanoví se tzv. Enterprise Value – hodnota podniku cílové společnosti. Tato hodnota představuje základ pro shodu ohledně předběžné kupní ceny.

Následně sestavená závěrka k rozhodnému dni představuje základ pro úpravu předběžné kupní ceny o finanční závazky netto. Přitom se odečítají cizí závazky (dluhy) a přičítají se likvidní (peněžité) prostředky způsobilé k vyplacení. Stanoví se tzv. Equity Value – tedy hodnota vlastního kapitálu cílové společnosti. Uvedená úprava kupní ceny je zpravidla doprovázena zohledněním změn v oběžných aktivech netto (tzv. Working

---

<sup>246</sup> MERKT, Hanno; GÖTHEL R., Stephan. *Internationaler Unternehmenskauf. 3. neu bearbeitete Auflage*. Köln: RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH, 2011, s. 84. ISBN 978-3-8145-1004-0.

<sup>247</sup> MERKT, Hanno; GÖTHEL R., Stephan. *Internationaler Unternehmenskauf. 3. neu bearbeitete Auflage*. Köln: RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH, 2011, s. 84. ISBN 978-3-8145-1004-0.

<sup>248</sup> Tamtéž, s. 84.

<sup>249</sup> K tomu srovnej KNOTT, Hermann J.; MIELKE, Werner. *Unternehmenskauf. 3. Vydání*. München: RWS Verlag. 2008, s. 72. ISBN 978-3-8145-8445-4.

Capital) cílové společnosti. Working Capital se stanovuje výhradně ze zůstatku zásob a krátkodobých pohledávek vůči zákazníkům na jedné straně a krátkodobých závazků vůči dodavatelům na straně druhé.<sup>250</sup>

V tomto výkladu není možné rozvinout další podrobnosti směřující k určení kupní ceny včetně možností její úpravy. Je ale nutné poznamenat, že v kupní smlouvě je rozhodující přesně stanovit a definovat konkrétní položky, které je nutné zohlednit při úpravě kupní ceny. Pouze takovým způsobem je možné zabránit od samého začátku v maximální možné míře nedorozuměním mezi stranami.

Dohodnutá kupní cena smí být doplněna variabilní složkou (tzv. **Earn-out**<sup>251</sup> – *ujednání o zlepšení*). Tento pojem představuje druh dodatečné odměny pro prodávajícího, ke které se prodávající nechce rozhodnout hned při uzavření smlouvy. Výše dodatečné odměny by měla záviset na tom, jakým způsobem se bude do budoucna vyvíjet obchodní provoz cílové společnosti. Earn-out slouží zpravidla k překlenutí rozdílných představ o ceně podniku. Je nicméně obtížné najít k této otázce smluvní ustanovení, která by byla ve vzájemné shodě. Earn-out, vztahující se na období, které začíná od okamžiku closingu, tak např. dává kupujícímu možnosti úpravy, jakým způsobem udržet Earn-out na co možná nejnižší hodnotě. Prodávající na to nemůže mít žádný vliv, protože už nemá podnik pod kontrolou. Z tohoto důvodu se proto musí smluvně chránit takovým způsobem, že se smluvní strany např. dohodnou, že cílová společnost nesmí prodat podstatný a nutný investiční majetek.<sup>252</sup>

Při realizaci mezinárodních transakcí se dále může naskytnout otázka, v jaké měně má být uhrazena kupní cena. Přitom je nezbytné rozlišovat mezi měnou dluhu a měnou platby. Měna dluhu následně určuje měnu, ve které má dlužník podle smlouvy povinnost plnit. Naproti tomu měna platby stanovuje, jestli je dlužník oprávněn nebo dokonce povinen poskytnout plnění v jiné měně než je měna dluhu.<sup>253</sup> Na základě ustanovení § 244 odst. 1 BGB je dlužník při dohodnutí jiné měny než eura oprávněn

---

<sup>250</sup> K tomu blíže EILERS, Stephan. Bearb. von Franz.. *Private equity Unternehmenskauf - Finanzierung, Restrukturierung - Exitstrategien*. München: Beck, 2009 kap. I. 4 bod 4 a násl. ISBN 978-340-6584-633.

<sup>251</sup> MERKT, Hanno; GÖTHEL R., Stephan. *Internationaler Unternehmenskauf. 3. neu bearbeitete Auflage*. Köln: RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH, 2011, s. 85. ISBN 978-3-8145-1004-0.

<sup>252</sup> Viz blíže HOLZAPFEL, Hans-Joachim; PÖLLATH, Reinhard. *Unternehmenskauf in Recht und Praxis*. 14. neu bearb. Auflage. Köln: RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH, 2010, bod 867 a násl. ISBN 978-3-8145-7435-6.

<sup>253</sup> Srovnej REITHMANN, Christoph, MARTINY, Dieter. *Internationales Vertragsrecht: das internationale Privatrecht der Schuldverträge*. 7., neu bearb. Aufl. Köln: O. Schmidt, 2010, bod 589. ISBN 978-3-504-45154-7.

zaplatit v eurech, ledaže je výslovně dohodnuta výhradní platba v cizí měně (tzv. **nepravý dluh v cizí měně**<sup>254</sup>). Přitom je sporné, jestli se oprávnění k náhradě na základě ustanovení § 244 odst. 1 BGB použije pouze v tom případě, pokud závazkový vztah podléhá německému právnímu řádu.

Za předpokladu, že se smluvní strany smlouvy o prodeji podniku dohodnou na jiné měně než euru, je pro německou stranu podstatné, aby se chránila před rizikem negativních změn přepočtového kurzu. Zajištění přepočtového kurzu je smysluplné pouze v případech, pokud bude platba kupní ceny na delší dobu odložena nebo pokud má být kupní cena hrazena ve splátkách. Zmíněného zajištění je možné dosáhnout pomocí doložky o zajištění hodnoty.<sup>255</sup> Doložky o zajištění hodnoty reprezentují dohody obsahující mechanismus, na jehož základě se dlužná peněžitá částka smí transformovat, aniž by přitom peněžitý dluh pozbyl vlastnosti peněžitého dluhu. Doložky o zajištění hodnoty mají být formulovány maximálně exaktně. Dále je nezbytné respektovat zákaz indexace podle § 1 zákona o cenových doložkách (PreisKlG). Ten nepovoluje určit částku peněžitých dluhů přímo a automaticky cenou nebo hodnotou jiných majetků nebo plnění, které nejsou ekvivalentní k dohodnutým majetkům a dohodnutým plněním.

## 5.7 INTERAKCE ANGLOAMERICKÉ A NĚMECKÉ KONCEPCE SMLOUVY O PRODEJI PODNIKU

Angloamerická právní koncepce common law vychází primárně z principu nikoliv tvorby případně přetváření práva, ale z principu **nalézání práva**. Anglické právo je přitom tvořeno jednak právem *statutárním* a dále právem *precedentním*. V otázce vztahu mezi soudním nalézáním práva a mezi *judge-made law*<sup>256</sup> přitom není rozpor. Přestože byl na základě nálezů Ústavního soudu ČR<sup>257</sup> deklarován význam soukromé iniciativy jako prvku působícího na legislativu evropských států, zatím v českém

<sup>254</sup> K rozlišení mezi pravým a nepravým dluhem v cizí měně *Martiny* v REITHMANN, Christoph, MARTINY, Dieter. *Internationales Vertragsrecht: das internationale Privatrecht der Schuldverträge*. 7., neu bearb. Aufl. Köln: O. Schmidt, 2010, příloha I bod 18. ISBN 978-3-504-45154-7.

<sup>255</sup> Podrobně k doložkám o přepočtovém kurzu a doložkám o zajištění hodnoty *Martiny* v REITHMANN, Christoph, MARTINY, Dieter. *Internationales Vertragsrecht: das internationale Privatrecht der Schuldverträge*. 7., neu bearb. Aufl. Köln: O. Schmidt, 2010, příloha č. I bod 30 a násl. ISBN 978-3-504-45154-7.

<sup>256</sup> KÜHN, Zdeněk. *Aplikace práva ve složitých případech. K úloze právních principů v judikatuře*. Praha: Nakladatelství Karolinum 2002, s. 253. ISBN 80-246-0483-3.

<sup>257</sup> Srovnej nálezy sp. zn. Pl. ÚS 16/04 ze dne 4. května 2005.

právním prostředí tento prvek pravděpodobně příliš neovlivňuje tvorbu nových právních předpisů v oblasti soukromého práva v České republice.<sup>258</sup>

Specifičnost výrazu **closing** původně pochází z amerického práva.<sup>259</sup> Closing znamená zcela obecně „*konec*“ případně „*uzavření*“. Jako právní termín se tento výraz objevil v americkém právu nejprve u prodeje nemovitostí. Closing ale neznamená primárně uzavření smlouvy. Samotné písemné uzavření smlouvy (*execution*), tedy podpis (*signing*) smlouvy časově spadá do období před closingem. Closing zahrnuje z časového pohledu poslední nebo „*závěrečné*“ kroky před koupí nemovitosti. Představuje moment, ke kterému má být poskytnuto protiplnění, ke kterému bude poskytnuta za účelem zajištění pohledávky vyplývající z kupní ceny nemovitost a ke kterému bude předaná listina (*deed*) písemně stvrzující právo k nemovitosti. Ve svém původním významu closing definuje realizaci koupě nemovitosti.

Moment closingu si smluvní strany dohodnou. Podoba closingu dovoluje časově oddělit uzavření a realizaci smlouvy. V období, které se tímto způsobem vytváří, smí být na jedné straně obstarána kupní cena, nebo její zajištění pomocí bankovní záruky za eventuálně odloženou kupní cenu, na druhé straně smí být předmět koupě detailně ověřen, přičemž je možné vyžádat si případná nutná povolení.<sup>260</sup>

Původní pojetí closingu vycházející z prodeje nemovitostí bylo v americkém právu přeneseno na **Asset Deal**. Praktičnost použití tohoto pojmu vychází z účelu časového prodloužení smlouvy.

Na straně jedné jsou smluvní strany vázány uzavřením smlouvy. Prodávající má obvykle na základě doložky **Going Concern**<sup>261</sup> povinnost vést obchody podniku v době od signingu do closingu pouze ve smluvně dohodnutém rozsahu. Jinak je samotné převzetí podmíněno faktem, aby při closingu byly splněny konkrétní podmínky. Ty mohou představovat obsahově určené nebo pouze formální podmínky. Příkladem může být povolení spojení soutěžitelů, nebo pokud podnik v důsledku konkrétních opatření

---

<sup>258</sup> ČECH, Petr. Vliv principů evropského závazkového práva, resp. společného referenčního rámce na konvergenci národních obligačních úprav. In: *Vzájemné ovlivňování komunitární úpravy a českého a slovenského obchodního práva na pozadí procesu jejich reformy*. 1. vyd. Praha: Univerzita Karlova v Praze, Právnická fakulta (ediční středisko), v nakladatelství Eva Rozkotová - IFEC, 2007, s. 58. ISBN 978-80-85889-86-4.

<sup>259</sup> Srovnej také KNOTT, Hermann J.; MIELKE, Werner. *Unternehmenskauf*. 3. Vydání. München: RWS Verlag. 2008, bod 101. ISBN 978-3-8145-8445-4.

<sup>260</sup> KNOTT, Hermann J.; MIELKE, Werner. *Unternehmenskauf*. 3. vydání. München: RWS Verlag. 2008, bod 100 a násl. ISBN 978-3-8145-8445-4.

<sup>261</sup> MERKT, Hanno; GÖTHEL R., Stephan. *Internationaler Unternehmenskauf. 3. neu bearbeitete Auflage*. Köln: RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH, 2011, s. 100. ISBN 978-3-8145-1004-0.

přestává být podřízený koncernu prodávajícího, např. v důsledku podání výpovědi smlouvy o ovládání. Skutečnosti, které nastanou, pokud před closingem nebo při closingu vyjde najevo, že stanovené podmínky nejsou splněny, upraví dispozitivně smluvní strany ve smlouvě. V závislosti na vyjednávací pozici jsou možné různé stupně snížení kupní ceny nebo právo na odstoupení bez jakékoli povinnosti k uhrazení náhrady škody nebo kompenzací.

Další podstatná funkce closingu tkví ve skutečnosti, aby došlo k propojení vzájemných povinností k plnění. Dohodnutím konkrétního data pro poskytnutí oboustranného plnění se dosáhne toho, že jedna strana musí přistoupit k plnění jako první, aniž by věděla, jestli bude plnit i druhá strana. Closing minimalizuje riziko výskytu nepředvídatelných negativních vlivů působících na předmět koupě – podnik, jako např. soudní řízení, ekologické zátěže apod. Podle angloamerické právní teorie probíhají úkony při closingu *akreditivním způsobem* pomocí *vzájemného předávání dokumentů*, přičemž dochází k interaktivnímu předávání listin, jiných dokladů o převodu, ale i podepsaných vedlejších dohod, jimiž mohou být např. pracovní smlouvy pro jednatele a rozhodčí řízení.<sup>262</sup>

Kupní smlouvy, které se týkají německých podniků, se liší oproti americkému pojetí. Listiny se v německé právní koncepci nepředávají fyzicky a při prodeji společnosti s ručením omezeným nedochází k předávání žádných podílových listin. Tuto skutečnost je zpravidla nutné vysvětlit zahraničním kupujícím. Je obvyklé uzavírat obchody současně a případně je v případě nutnosti podmínit odkládacími podmínkami, jejichž nástup povede bez zvláštního closingu ke splnění smlouvy.

Potřeba zvláštního closingu tedy z německého pohledu neexistuje. Přesto v posledních letech pojem closingu pronikl do německé praxe týkající se prodeje podniků. Výraz je nicméně v německé judikatuře a literatuře částečně limitován na význam rozhodného dne přechodu.<sup>263</sup>

---

<sup>262</sup> Tamtéž, s. 101.

<sup>263</sup> Tak formuluje Vrchní zemský soud v Koblenz, WM 1991, 2075 = GmbHR 1992, 49 = WuB IV A § 433 BGB I.92 (*Knoche*): „Pokud je domluven rozhodný den přechodu (closing), který nastane až v době po uzavření smlouvy, jsou nezbytná ustanovení pro případ negativní změny předmětu koupě v době od uzavření smlouvy do closingu.“.



Zmíněná identifikace closingu s rozhodným dnem je méně koncepční, protože ve skutečnosti se oba termíny mohou rozcházet.<sup>264</sup>

Tato konkretizace významu a s tím spojené limitované chápání closingu je pravděpodobně způsobeno oddělením závazkově právního uzavření kupní smlouvy od věcného převodu podniku, ke kterému v německé právní koncepci dochází. Nevyplývá až ze smluvního principu, ale z principu abstrakce zakotvené zákonem, který jednoznačně rozlišuje mezi kupní smlouvou a jejím plněním.

Tento princip je v angloamerickém právu, obdobně jako ve většině jiných právních řádů, v praxi nepoužívaný. Při realizaci prodejů podniků se nicméně postupně stále více closing ukazuje jako nenahraditelný. Z praktického pohledu se jedná o významný institut. Pomocí právního titulu closingu je reálné vlastní uzavření smlouvy usnadnit tím, že se konkrétní části realizace a plnění smlouvy neodehrají v daném okamžiku, ale později. Dále nutí closing k tomu, aby všechny konkrétní body potřebné k realizaci transakce byly zaevidovány, a aby bylo vyjasněno, že každý z nezbytných předpokladů je splněn. Tím je zvýšena jistota, že všechny náležitosti byly reálně promyšleny a vyřízeny. Současně se na základě closingu stanovuje jednoznačné datum rozhodného dne splnění smlouvy, naproti tomu při plnění pouhým nástupem podmínky je někdy obtížné takové datum jednoznačně určit. Zvláště ve smlouvách o prodeji podniku s americkými smluvními partnery by proto německý smluvní partner neměl být skeptický proti dohodnutí closingu, který je na základě tamních zvyklostí zpravidla vyžadován, ale closing by měl být pochopen a akceptován jako varianta koncipování smlouvy. Na straně druhé přehnaně formalizovaný postup při closingu může být samoúčelný.

U vedlejších dohod je dále podstatné dbát na to, že v některých případech mohou být relevantní už ve stadiu mezi signingem a closingem, zejména pokud se jedná o dohody týkající se rozhodčího soudu. Z těchto důvodů by neměly být uzavírány až při closingu.<sup>265</sup>

---

<sup>264</sup> KNOTT, Hermann J.; MIELKE, Werner. *Unternehmenskauf*. 3. Vydání. München: RWS Verlag. 2008, bod 100. ISBN 978-3-8145-8445-4.

<sup>265</sup> MERKT, Hanno; GÖTHEL R., Stephan. *Internationaler Unternehmenskauf*. 3. neu bearbeitete Auflage. Köln: RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH, 2011, s. 103. ISBN 978-3-8145-1004-0.

### 5.7.1 Protokol o closingu

Úkony smluvních stran v den closingu se v praxi nejčastěji zapisují do protokolu o closingu (případně memoranda o closingu). V dokumentu je tedy např. uvedeno, že prodávající předal Disclosure Letter a kupující zaplatil kupní cenu nebo že strany podepsaly smlouvu o převodu. Protokol o closingu podepisují účastníci až po dokončení všech úkonů, tzn. k okamžiku dokončení closingu. Jeho účel nespočívá pouze v dokumentaci toho, jestli byly provedeny úkony v rámci closingu. Primárně slouží díky podpisům všech účastníků zejména k účelu dokazování.

Ve smlouvě o prodeji podniku má být dohodnuto, jaké právní následky nastanou, pokud nedojde k realizaci closingu transakce. Takový případ nastává buď z toho důvodu, že nebyly v úplném rozsahu splněny podmínky nutné pro realizaci, nebo protože nebyly provedeny úkony v rámci closingu (např. nedošlo k platbě kupní ceny, protože se nepodařilo zajistit financování). Pro zmíněné případy smlouva o prodeji podniku zpravidla stanoví **smluvní právo na odstoupení**.

Detaily podmínek odstoupení od smlouvy a jeho následků je nezbytné vyjasnit během jednání o smlouvě. Tím pádem smí být např. dohodnuto, že odstoupení od smlouvy nebude mít žádné negativní následky pro jednu smluvní stranu, jako např. uhrazení náhrady škody. Reálná je ale také dohoda, na základě které smluvní strana, která odstoupení zavinila, má vůči druhé straně povinnost k náhradě škody. Také může být nezávisle na požadavku zavinění domluveno, že nástup konkrétních prováděcích podmínek spadá do oblasti rizika jedné strany a proto má následky, že druhé straně tím pádem nevznikne nárok na náhradu škody. Je vhodné brát v úvahu i možnost dohody o povinnosti paušální náhrady škody nebo smluvní pokuty. Takové platební závazky se obvykle objevují pod výrazem Break-up Fee.<sup>266</sup>

V praxi při realizaci smlouvy o prodeji podniku v zahraničí angličtina jednoznačně převládá. To platí i v těch případech, kdy smlouva nepodléhá anglickému právnímu prostoru. V této situaci je podstatné zajistit, aby příslušné právní instituty nebo právní pojmy při transformaci do angličtiny byl exaktně reprodukovány. Pouze tímto způsobem lze vyloučit pozdější různé výklady a vyloučit tak případné nedorozumění. Doporučuje se proto stanovit takovou smluvní doložku, podle které má být pro výklad anglických pojmů smlouvy rozhodující v německém právním prostoru

---

<sup>266</sup> Tamtéž, s. 103.

německé právo. Preferované řešení spočívající v označení daných právních institutů a právních výrazů je vhodné uvést do dodatku v závorce za anglickým přepisem v jazyce dané země, případně odkázat na příslušný německý předpis. V závěrečných ustanoveních smlouvy je proto doporučeno uvést mimo jiné toto prohlášení:<sup>267</sup>

„Tam, kde je v závorkách uveden [německý] pojem, je výlučně tento pojem (a nikoliv anglický výraz, se kterým souvisí) určující pro účely výkladu příslušného anglického pojmu nebo anglického popisu [německého] pojmu v této smlouvě.“

## **5.8 NÁLEŽITOSTI SMLUV O PRODEJI PODNIKU POUŽÍVANÉ VE VYBRANÝCH ZAHRANIČNÍCH PRÁVNÍCH ÚPRAVÁCH**

U smluv o prodeji podniku uzavíraných v zahraničí lze obvykle nalézt tzv. doložky MAC (MAC znamená „material adverse change“)<sup>268</sup>. Takové doložky jsou uzavírány pro případy, kdy mezi uzavřením smlouvy (tzv. signing) a jejím provedením (tzv. closing) nastane podstatná negativní změna týkající se cílové společnosti. Doložka MAC je zpravidla technicky realizovaná jako negativní odkládací podmínka nebo negativně koncipovaná prováděcí podmínka. Podmínka je v těchto případech formulovaná takovým způsobem, že do dne closingu nebo nástupu dalších odkládacích podmínek nesmí nastat žádná podstatná nevýhodná změna. Je ale také možné, aby doložka MAC jako právní následek určovala jen náhradu škody nebo snížení kupní ceny, přičemž nemusí být koncipována jako podmínka pro realizaci transakce.

Doložky MAC jsou rozšířené v americkém právním prostoru a odtud se rozšířily do mezinárodní právní praxe, a tedy také do Německa. Zatímco ale německá judikatura k tomu ještě není příliš rozšířená, americké soudnictví bylo již v dřívější době nuceno se těmito doložkami často zabývat.<sup>269</sup>

---

<sup>267</sup> Tamtéž, s. 106.

<sup>268</sup> Tamtéž, s. 77.

<sup>269</sup> Základem je rozhodnutí soudu Delaware Chancery Court *IBP, Inc. v. Tyson Foods, Inc. and Lassi Acquisition Corporation*, 789 A.2d 14 (Del. Ch. 2001); viz jinak *Frontier Oil Corp. v. Holly Corp.* 2005 WL 1039027 (Del.Ch.2005); *Hexion Speciality Chemicals v. Huntsman Corporation*, C.A. No. 3841-VCL (Del.Ch. 29. září 2008); *Pan Am Corp. v. Delta Air Lines, Inc.* 175 B.R. 438 (S.D.N.Y. 1994); *Great Lakes Chemical Corp. v. Pharmacia Corp.*, 788 A.2d 544 (Del.Ch. 2001).

Doložky MAC přisuzují riziko za klíčovou negativní změnu u cílové společnosti v době mezi signingem a closingem prodávajícímu a zasahují do oblastí úpravy tzv. sdílení břemen na základě ustanovení § 446 BGB a porušení základu obchodu podle ustanovení § 313 BGB. Pomocí doložky MAC strany stanovují předpoklady a důsledky klíčové negativní změny na vlastní smluvní základ a obvykle eliminují použitelnost uvedených předpisů BGB za účelem vyloučení kolizí.

Takový postup budou ve velkém počtu případů vyžadovat zahraniční smluvní strany, aby se nemusely spoléhat na jiné právní předpisy, se kterými nemusí být seznámeny.

Za předpokladu, že první návrh smlouvy vychází od prodávajícího, bude návrh pouze výjimečně obsahovat doložku MAC. To může být vhodné ze strategických důvodů za účelem splnění očekávání zájemce o koupi podniku. I za předpokladu, že doložku MAC navrhne prodávající, setká se její obsah málokdy se souhlasem zájemce. Proávajícímu záleží na faktu, aby *podstatně nevýhodná změna* byla definována úzce a na základě objektivně zjistitelných měřítek a byla tím pádem přizpůsobena k eventuelnímu propadu marží, ztrátu důležitých zákazníků, výskyt podstatných technických problémů nebo snížení obrátů cílové společnosti o konkrétní procentuální sazbu. Proávající bude chtít omezit *podstatně nevýhodnou změnu* na sféry, které může ovlivnit nebo kontrolovat a které tedy nespádají do sféry vlivu jiných subjektů.

Naproti tomu kupující upřednostňuje širokou a neurčitou formulaci za účelem postižení všech možných případů týkajících se podstatně nevýhodné změny. Z tohoto důvodu proto bude preferovat formulace, u kterých jsou zahrnuty veškeré změny, okolnosti a události, které vedou nebo mohou vést k citelnému zhoršení majetkové, finanční nebo výnosové situace cílové společnosti. Taková široká doložka výhodná pro kupujícího by mohla znít následovně:<sup>270</sup>

„Povinnost provést uzávěrku je podmíněna tím, že v souvislosti s podnikatelskou činností společnosti nenastala žádná změna, okolnost, událost či skutečnost, která má, nebo u níž lze přiměřeně očekávat, že bude mít, ať již samostatně či spolu s dalšími změnami, okolnostmi, událostmi či skutečnostmi, závažný nepříznivý dopad na majetek a závazky (majetková situace), finanční situaci (finanční situace), nebo výsledky

---

<sup>270</sup> MERKT, Hanno; GÖTHEL R., Stephan. *Internationaler Unternehmenskauf. 3. neu bearbeitete Auflage*. Köln: RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH, 2011, s. 80. ISBN 978-3-8145-1004-0.

hospodaření (výnosová situace), nebo podnikatelskou činnost či vyhlídky příslušné společnosti.“

Jestliže má zájemce o koupi použít pro nabytí podniku cizí financování, bývá obvykle požádán úvěrovou institucí, která financování zajišťuje, o přijetí doložky MAC do smlouvy o půjčce. V těchto případech je pro kupujícího nezbytné dbát na to, aby doložka MAC v kupní smlouvě byla obsahově kompatibilní s doložkou MAC obsaženou ve smlouvě o zajištění financování. V opačném případě mu hrozí nebezpečí, že bude muset koupi podniku financovat z vlastních prostředků, jestliže by se financující úvěrová instituce právem odvolávala na doložku MAC. Podstatně nevýhodná změna by kupujícímu na základě doložky MAC obsažené v kupní smlouvě neumožnila odstoupit od kupní smlouvy.<sup>271</sup>

### **5.8.1 Akceptace smluvních partnerů**

Odkládací nebo prováděcí podmínky mohou být potřebné i tehdy, jestliže je nutné vyžádat si souhlasy smluvních partnerů cílové společnosti s transakcí. U transakce Asset Deal je realizován převod obchodního provozu, který bude vždy spojen s převodem běžných smluv. S tím nicméně musí souhlasit druhá smluvní strana. Jiná situace nastává pouze v pracovním právu, protože tam je přechod pracovních poměrů zajištěn podle ustanovení § 613a BGB a na základě směrnice o přechodu provozu<sup>272</sup> v dalších zemích Evropské unie.

V klasickém podniku ale nebude každá smlouva natolik významná, aby představovala podmínku nabytí účinnosti celého prodeje podniku. V těchto případech si strany smí ve většině případů pomoci přechodnými ustanoveními, na základě kterých dosavadní smluvní partner ve smlouvě bude nejprve pokračovat na účet budoucího nového smluvního partnera a budoucí smluvní partner bude disponovat zmocněním zastupovat dosavadního smluvního partnera vůči třetím subjektům.

---

<sup>271</sup>Tamtéž, s. 81. Viz také EILERS, Stephan. Bearb. von Franz.. *Private equity Unternehmenskauf - Finanzierung, Restrukturierung - Exitstrategien*. München: Beck, 2009, I. 4. bod 17. ISBN 978-340-6584-633.

<sup>272</sup> Směrnice Rady 77/187/EHS ze dne 14. 2. 1977 o sbližování právních předpisů členských států týkajících se zachování práv zaměstnanců v případě převodů podniků, závodů nebo částí podniků nebo závodů (směrnice o přechodu podniku), úřední list EU I 61/26 ze dne 5. 3. 1977; změněna směrnicí Rady 98/50/ES ze dne 29. 6. 1998, úřední list EU L 201/88 ze dne 17. 7. 1998.

U transakce typu Share Deal se v této souvislosti mohou nabízet otázky, zvláště tehdy, jestliže jsou ve zvlášť důležitých smlouvách obsaženy tzv. **doložky *Change of Control***<sup>273</sup>, které představují ustanovení, jež jedné smluvní straně umožní vypovědět smlouvu, pokud u druhé smluvní strany dojde ke změně společníka, která by mohla přivodit situaci, kdy by ji mohla ovládat dosud nezúčastněná třetí osoba. Takové doložky mohou směřovat proti účasti konkurenčních subjektů, kterým by se jinak otevřel přístup k obchodním tajemstvím, ale také proti zahraničním vlivům ve zvlášť citlivých hospodářských oblastech, jakou je např. vojenská technika. Poradce má takové potenciální problémy předem rozpoznat a zároveň má vyhodnotit riziko, že by mohlo nastat splnění doložky *Change of Control*.

Podle závažnosti příslušné smlouvy takový postup může ohrozit celou transakci. Smluvní strany ale často nechtějí realizovat nezbytná vyjasňování se třetími osobami dříve, než je uzavřena samotná kupní smlouva. Jinak se mohou obávat, že přes veškerá opatření vedoucí k zachování mlčenlivosti unikne na trh informace o jejich úmyslu prodat podnik. Není nutné zdůvodňovat, že by tímto způsobem mohla vzniknout značná škoda.<sup>274</sup>

### 5.8.2 Další ujednání

S odkládacími podmínkami souvisí následky změn vlastníka. A to na úrovni společníka nebo nepřímo za poskytnuté investiční subvence a další prostředky státní podpory. Mezi podmínky pro poskytnutí podpory může patřit např., že maximálně určená procentuální sazba podílů smí být prodána v předem stanoveném období. V opačném případě by bylo nutné prostředky podpory vrátit, zanikl by nárok na zvýhodněné úročení nebo nastanou podobné následky. Ne pokaždé je reálné všechny tyto body uspokojivě vyjasnit, takže je doporučeno stanovit odpovídající odkládací podmínku.

Výjimečně je možné setkat se s žádostí kupujícího, aby plná účinnost smlouvy byla podmíněna faktem, že budou uspokojivě vyřešeny otázky financování nebo otázky daňové. Pro prodávajícího to obvykle není akceptovatelné. Jedná se totiž výhradně o záležitosti kupujícího, jejichž úpravu musí sám zajistit. Prohlásit je za odkládací

---

<sup>273</sup> MERKT, Hanno; GÖTHEL R., Stephan. *Internationaler Unternehmenskauf*. 3. neu bearbeitete Auflage. Köln: RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH, 2011, s. 81. ISBN 978-3-8145-1004-0.

<sup>274</sup> Tamtéž, s. 82.

podmínku neznámá nic jiného, než jednostranný závazek prodávajícího. Kupující si tak mimo jiné zajišťuje jednoduchou možnost zrušení transakce. Taková úprava je tedy málo vyvážená a u ekonomicky silných prodávajících není v praxi uplatnitelná.<sup>275</sup>

Vzhledem k faktu, že se dohoda o odkládacích podmínkách a uzavření smlouvy včetně její realizace nutně budou časově rozcházet, bude se kupující snažit svůj závazek k realizaci smlouvy podmínit skutečností, že v rozhodném okamžiku budou smluvní garanční přísliby nebo záruky – „*representations and warranties*“<sup>276</sup> nadále platit neomezeně. Z pohledu prodávajícího se taková žádost zdá být naopak přehnaná. Má snad celý prodej podniku ztroskotat na faktu, že by vyšlo najevo, že je podrobné tvrzení v dlouhém seznamu záruk nepravdivé? Obvykle je možné najít kompromisy, jejichž obsah se samozřejmě může značně lišit podle vyjednávací pozice a v závislosti na ekonomické síle stran. Strany se mohou dohodnout, že pouze některé záruky musí platit také k okamžiku closingu. Dále smí strany stanovit, že záruky sice musejí být v okamžiku closingu pravdivé, prodávající ale smí oznámit změny, které nastanou v mezidobí, v dokumentu *disclosure letter* odsouhlaseném stranami, takže takové změny nebudou překážkou při realizaci smlouvy, nebo se strany mohou alternativně shodnout na doložce MAC.

Zásadně je nezbytné dbát na to, aby *conditions precedent* vystoupil ze svých limitů, aby účinek vázanosti smlouvou zcela nezanikl. To platí primárně pro prodávajícího. Jestliže se skutečnost týkající se uzavření smlouvy stane všeobecně známou, vznikne faktický tlak na realizaci prodeje. V opačném případě hrozí vznik značné škody. Pokud taková situace nastane, dostane se prodávající pod tlak a může být následně donucen upustit od odkládacích podmínek dohodnutých v jeho prospěch. Cílem je, aby smlouva byla také skutečně realizována včetně všech hospodářských výhod i nevýhod, které to může znamenat.<sup>277</sup>

---

<sup>275</sup> Tamtéž, s. 82.

<sup>276</sup> Tamtéž, s. 83.

<sup>277</sup> MERKT, Hanno; GÖTHEL R., Stephan. *Internationaler Unternehmenskauf. 3. neu bearbeitete Auflage*. Köln: RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH, 2011, s. 83. ISBN 978-3-8145-1004-0.

## 5.9 RUČENÍ A ZÁRUKY V REŽIMU SMLOUVY O PRODEJI PODNIKU

### 5.9.1 Otázka ručení v případě více prodávajících u smlouvy o prodeji podniku

Pokud nastane situace, kdy podnik prodává více vlastníků, je možné hovořit o tzv. *společném prodávajícím*. Pokud společný prodávající dosáhne vůči nabyvateli omezení ručení nebo vyloučení ručení, pak musí nabyvatel a prodávající vzít do úvahy následky vyloučení ručení ve vztahu vůči dalším prodávajícím. Potom nabyvatel bude klást důraz na skutečnost, aby vyloučení ručení ve prospěch např. pasivního druhého společníka bylo nahrazeno ručením ostatních prodávajících za celý podnik, a to včetně podílu společně prodávajícího, který byl zvýhodněn na základě vyloučení ručení. Ostatní prodávající to ale obvykle budou akceptovat pouze za určitých okolností.

Prodávající, který je zvýhodněn vyloučením odpovědnosti, bude klást důraz na skutečnost, aby mu zvýhodnění v případě ručení nebylo opět zcela nebo částečně odebráno v důsledku uplatnění nároků ostatních prodávajících.

Otázka ručení se může uplatnit při zapojení dceřiné společnosti, která může být případně relativně slabě kapitalizovaná. Naskytá se ale nejen na straně kupujícího kvůli ručení za kupní cenu, ale stejným způsobem i na straně prodávajícího. Ručí např. společníci prodávající společnosti společně při prodeji jednotlivých předmětů z investičního majetku při Asset Deal?

Slabá vybavenost kapitálem u dceřiné společnosti sama o sobě ještě nezakládá žádné osobní ručení společníků nad rámec s.r.o. Ale případy, ve kterých není brán ohled na uspokojení věřitelů, může ve svých důsledcích zavazovat k ručení.

Zahraniční právní řády jsou v této otázce mnohem striktnější. Např. v německé právní úpravě bylo osobní ručení společníků nad rámec s.r.o. potvrzeno, za předpokladu, že s.r.o. byla založena s úmyslem poškození věřitelů<sup>278</sup>, např. záměrným využíváním chybějícího kapitálového vybavení.

Ke smluvnímu vyloučení spoludlužnictví u smlouvy o prodeji podniku postačí následující formulace:

---

<sup>278</sup> Srovnej § 826 Občanského zákoníku – BGB.



„Třetí osoby, zejména podniky ve skupině, nejsou na základě této smlouvy o prodeji podniku oprávněny ani zavázány.“<sup>279</sup>

Tím ale zřejmě není s jistotou vyloučené spoluručení, které může vyplývat ze zavinění před uzavřením smlouvy, nebo při jednáních o převzetí nebo ve vztahu s uzavřením, případně realizací dohody. Za účelem vyloučení spoluručení v těchto případech by musela formulace zmíněné případy pravděpodobně výslovně zahrnovat.

Konečně je podstatné dbát na skutečnost, že ručení přichází do úvahy i vůči dalším osobám, které ale nejsou smluvní stranou a vůči kterým z tohoto důvodu nemůže být ve smlouvě o převzetí vůbec vyloučeno, např. vůči bankám, které poskytují úvěr nebo vůči dalším obchodním partnerům prodávajícího případně nabývaného podniku.

V obecné rovině je vhodné přijmout jasný právní režim, ze kterého bude patrné, kdo je smluvní stranou a které osoby, jež nejsou součástí smluvních stran, ručí např. přistoupením k závazku atd.

### 5.9.2 Tzv. „upstream“ záruky

Nejčastěji se zastřešující společnost zaručuje za svoji podřízenou společnost. V popředí zájmu přitom stojí posílení jistoty hlavního dlužníka pomocí ručitele. Mohou se ale vyskytnout komplikace kvůli zachování kapitálu. Ustanovení § 30 odst. 1 zákona o společnostech s ručením omezeným (GmbHG) provedená zákonem o modernizaci práva společností s ručením omezeným a potírání zneužívání (MoMiG) a v důsledku toho návrat k bilančnímu posuzování a zavedená výjimka v případě ovládacích smluv nebo smluv o odvodu zisku sice v oblasti zachování kapitálu přiosťřily některé problémy (zejména za účelem poskytování „upstream“ půjček). Právě v oblasti „upstream“ záruk však existují některé sporné otázky. Z tohoto důvodu je nutné, aby i nadále byla ve smlouvách o zajištění dohodnuta smluvní ochrana základního kapitálu, a to v podobě tzv. „Limitation Language.“<sup>280</sup>

---

<sup>279</sup> HOLZAPFEL, Hans-Joachim; PÖLLATH, Reinhard. *Unternehmenskauf in Recht und Praxis. 14. neu bearb. Auflage*. Köln: RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH, 2010, s. 80. ISBN 978-3-8145-7435-6.

<sup>280</sup> HOLZAPFEL, Hans-Joachim; PÖLLATH, Reinhard. *Unternehmenskauf in Recht und Praxis. 14. neu bearb. Auflage*. Köln: RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH, 2010, s. 80 – 81. ISBN 978-3-8145-7435-6.

### 5.9.3 Smlouvy o odvodu zisku

Pokud dochází k nabytí podniku cestou transakce typu Share Deal, která je spojena s prodávajícím (ovládací smlouvou) a smlouvou o odvodu zisku, dochází často ke vzniku problémů vzniklých v souvislosti s ukončením smlouvy o odvodu zisku. Většina odborníků se přiklání k názoru o možnosti ukončení těchto smluv dohodou o ukončení, avšak pouze ke konci obchodního roku. Převládá názor také o možnosti aplikace tohoto postupu v oblasti s.r.o. K vytvoření důležitých časových předpokladů pro dohodu o ukončení může napomoci provedení změny obchodního roku a vytvoření tzv. zkráceného obchodního roku, k čemuž je ale zapotřebí získání souhlasu rejstříkového soudu, protože změna obchodního roku na den převodu podílu nabude účinnosti pouze zápisem. U s.r.o. by bylo možné přistoupit k alternativnímu řešení, spočívajícím v meziročním ukončení s meziroční účetní závěrkou ovládající společnosti, provedené za účelem určení nároků na vyrovnání.<sup>281</sup>

## 5.10 PŘEDÁNÍ PODNIKU

Prodávající je na základě kupní smlouvy zavázán předat věc kupujícímu a obstarat kupujícímu vlastnické právo k věci, bez věcných a právních vad. Podnik ale není věcí ani právem, ale neustále se měnící souhrou věcí a práv, reálných vztahů, smluvních postavení, podílů na trhu, obchodních příležitostí či zdrojů, včetně lidí v podniku pracujících. Právo se na podnik jako takový (Asset Deal) dívá jako na tzv. *ostatní předměty* (z právního hlediska se řadí podnik pod ustanovení § 453 BGB). Již ve chvíli samotného rozhodnutí, či úmyslu o prodeji podniku začíná první etapa opatření, které je nutné za účelem realizace prodeje a převzetí podniku uskutečnit.<sup>282</sup>

### 5.10.1 Příprava na prodej podniku

Na počátku samotné procedury prodeje je nutné zvážit, jaké změny je zapotřebí na podniku učinit, ve smyslu změn v podniku, právní formy, organizace podniku, či

---

<sup>281</sup> HOLZAPFEL, Hans-Joachim; PÖLLATH, Reinhard. *Unternehmenskauf in Recht und Praxis. 14. neu bearb. Auflage*. Köln: RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH, 2010, s. 81. ISBN 978-3-8145-7435-6.

<sup>282</sup> HOLZAPFEL, Hans-Joachim; PÖLLATH, Reinhard. *Unternehmenskauf in Recht und Praxis. 14. neu bearb. Auflage*. Köln: RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH, 2010, s. 511. ISBN 978-3-8145-7435-6.

jeho vztahů k vnějšímu prostředí a jeho dalších charakteristických parametrech, tedy připravit podnik na okamžik převzetí. Pro možnost identifikace slabin podniku je vhodné provedení Due Diligence. Obvyklým problémem, k němuž při prodeji podniku dochází, je situace, kdy nabývaný podnik má dva, či více navzájem nesouvisejících předmětů podnikání, což v praxi způsobuje obtíže, protože kupující má ve většině případů zájem pouze o některou z oblastí podniku.<sup>283</sup> V takovém případě se jako nejvhodnější řešení jeví podniky s předstihem organizačně a právně oddělit. Organizační oddělení zahrnuje také interní organizace a vyúčtování, a to v rozsahu, který dovoluje sledovat na základě vyúčtování výsledky převzaté oblasti podniku alespoň několik let zpětně.

#### **5.10.2 Předání části podniku**

Při prodeji podniku cestou singulární sukcese musí být převedeny a předány, všechny věci a práva v souladu s příslušnými právními předpisy. Pro převod věcí a práv je možné provedení souhrnného vyřízení např. při tzv. „closingu“. Trvalé závazkové vztahy jsou doprovázeny určitými obtížemi. Při předání podniku je podstatné převedení celého organismu podniku na nabyvatele, což je nutně doprovázeno zaškolením v dané oblasti činnosti, uvedením do obchodních kontaktů apod. U transakcí typu Asset Deal je důležité zaměřit se na věcný převodní úkon. Veškerá věci a práva je důležité převést jednotlivě.<sup>284</sup>

### **5.11 PRODEJ PODNIKU A INSOLVENCE**

V nedávné době, s nástupem finanční krize, vzrostl také význam prodeje podniku v souvislosti s insolvencí zřizovatele podniku – tzv. sanace zcizením. Tento proces byl roku 1999 podpořen také vydáním nové insolvenční právní úpravy. Zákodárce výslovně předepsal jako povinnost pokračování podniku v zahajovacím řízení, a to minimálně pro insolvenčního správce, jako rozhodujícího předpokladu

---

<sup>283</sup> Tamtéž str. 511.

<sup>284</sup> HOLZAPFEL, Hans-Joachim; PÖLLATH, Reinhard. Unternehmenskauf in Recht und Praxis. 14. neu bearb. Auflage. Köln: RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH, 2010, s. 514 - 516. ISBN 978-3-8145-7435-6.

k tomu, aby sanace zcizením mohla být realizována. Na insolvenčního správce přechází oprávnění co do správy a nakládání. Jako důvod insolvence je stanovené nebezpečí vzniku platební neschopnosti,<sup>285</sup> s cílem umožnit dlužníkům včasné podání návrhu, což tak dále podporuje a zvyšuje šanci, že insolvenční správce nalezne podnik, který bude schopen v činnosti pokračovat, aniž by dlužník bránil jeho provozování. Zdůraznit je ale také potřeba právo insolvenčního správce na zpeněžení, a to i s ohledem na předměty zatížené právem na oddělené uspokojení.<sup>286</sup>

Finanční krize si vyžádala další změny v právní úpravě. K zabránění vzniku situace, v níž by likvidní podniky byly nuceny podat návrh na zahájení insolvenčního řízení pouze z důvodu stupně zadluženosti, provedl zákonodárce, byť s časovým omezením do 31. 12. 2013, určitá zmírnění důvodu insolvence, které spočívá v předložení, kdy pozitivní prognóza dalšího pokračování činnosti vylučuje naplnění skutkové podstaty předložení.<sup>287</sup>

#### **5.11.1 Nabytí v řízení o zahájení insolvenčního řízení (před zahájením řízení)**

Řízení o zahájení insolvenčního řízení se řídí přesně stanovenými pravidly, postihujícími jak samotnou přípustnost takového řízení, tak předepsaný postup při nabytí (části) podniku, jež musí být bezpodmínečně dodržen. Řízení o zahájení insolvenčního řízení je fáze po podání návrhu, ale před samotným zahájením řízení. Posuzují se jednak důvody pro zahájení řízení, jakož i předpoklady pro jeho přípustnost a někdy je také zapotřebí souhlasu insolvenčního soudu, dlužníka, či věřitelů. Oprávnění předběžného insolvenčního správce se ale nevztahuje na prodej podstatných částí investičního majetku, či dokonce celého podniku dlužníka.<sup>288</sup>

Kupní smlouvy jsou často uzavřeny již ve fázi řízení zahajovacího, jedná se ve většině případů ale o smlouvy koncipované s odkládací podmínkou, spočívající ve vydání souhlasu se smlouvou insolvenčním správcem, kromě toho je v zahájeném řízení

---

<sup>285</sup> § 18 InsO.

<sup>286</sup> § 165 a násl. InsO.

<sup>287</sup> HOLZAPFEL, Hans-Joachim; PÖLLATH, Reinhard. Unternehmenskauf in Recht und Praxis. 14. neu bearb. Auflage. Köln: RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH, 2010, s. 105. ISBN 978-3-8145-7435-6.

<sup>288</sup> Podle § 22 odst. 1 věta 2 bod 2 InsO.

nutné udělení souhlasu věřitelů (výboru, či shromáždění věřitelů), jako nutná podmínka nabytí. Na vůli stran je ponechána otázka, zda se bude jednat o podmínku odkládací, či odepření souhlasu bude představovat podmínku rozvazovací.<sup>289, 290</sup>

### **5.11.2 Nabytí před zahájením insolvenčního řízení**

Ke dni dne 1. 7. 2007 vstoupila v Německu v účinnost nová právní úprava, která vedla ke zjednodušení insolvenčního řízení. Podle této nové právní úpravy insolvenční správce ve fázi před prvním přezkumným jednáním může provést nejen zastavení provozu, ale také prodej podniku dlužníka.<sup>291</sup> Tato úprava tak definitivně vyřešila nejasnou situaci a diskusi o přípustnosti a nepřípustnosti prodeje podniku před termínem prvního přezkumného jednání. Ve fázi od zahájení řízení do termínu prvního přezkumného jednání byla uskutečňována většina sanací zcizením.<sup>292</sup> Včasný prodej podniku jako celku nebo jeho části umožnil zachování stěžejních závazků ve vztahu k podstatě, jako např. nákladů na zaměstnance, nájemného apod., což mělo pozitivní vliv a umožnilo zajistit uspokojení věřitelů ve větší míře.

Z pohledu osoby kupujícího je důležité omezit negativní důsledky, které má insolvence na podnik. Při sanaci zcizením před termínem prvního přezkumného jednání je potřeba dodržet určitý postup. V případě jmenování výboru věřitelů je stanovena povinnost správce k vyžádání souhlasu tohoto výboru, v situaci, kdy výbor věřitelů jmenován není, je insolvenční správce oprávněn jednat dle svého uvážení. Správci je vůči dlužníkovi uložena povinnost informovat ho o zamýšleném prodeji. Dlužník má právo požádat soud, v situaci, kdy by bylo přípustné provést posunutí prodeje bez toho, aby došlo k podstatnému snížení hodnoty majetkové podstaty podniku, o zákaz prodeje, a to až do termínu, kdy dojde k prvnímu přezkumnému jednání.<sup>293</sup>

---

<sup>289</sup> Srov. § 158, § 160 InsO.

<sup>290</sup> HOLZAPFEL, Hans-Joachim; PÖLLATH, Reinhard. Unternehmenskauf in Recht und Praxis. 14. neu bearb. Auflage. Köln: RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH, 2010, s. 106. ISBN 978-3-8145-7435-6.

<sup>291</sup> § 158 InsO

<sup>292</sup> Srov. § 29 odst. 1 č. 1, 156 InsO.

<sup>293</sup> HOLZAPFEL, Hans-Joachim; PÖLLATH, Reinhard. Unternehmenskauf in Recht und Praxis. 14. neu bearb. Auflage. Köln: RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH, 2010, s. 107. ISBN 978-3-8145-7435-6.

### **5.11.3 Nabytí po termínu prvního přezkumného jednání**

V období po termínu prvního přezkumného jednání je prodej podniku nebo jeho části umožněn pouze se souhlasem výboru, nebo schůze věřitelů nebo schůze věřitelů.<sup>294</sup> Speciální ustanovení kogentního charakteru stanoví zákon pro prodej pro speciální zájemce, případně pro prodej pod hodnotou, která požadují souhlas shromáždění věřitelů. Jestliže by došlo k situaci, kdy by realizace prodeje byla uskutečněna při absenci souhlasu věřitelů, neměla by tato skutečnost vliv na účinnost prodeje, avšak bylo by na místě osobní ručení insolvenčního správce.<sup>295</sup>

### **5.11.4 Nabytí při nařízené vlastní správě**

V režimu nařízení tzv. vlastní správy neprodává osoba insolvenčního správce, ale sám dlužník,<sup>296</sup> který je povinen požádat v případě prodeje podniku, nebo jeho části výbor věřitelů případně shromáždění věřitelů, o udělení souhlasu. Podle převládajícího mínění se použije rovněž § 162, § 163 InsO, na které se v § 276 InsO neodkazuje. Kromě souhlasu věřitelů je zapotřebí vzít v úvahu také požadavky na souhlas na straně dlužníka, protože dlužník ve svém oprávnění podnik spravovat a nakládat s ním, omezen není. Sanace zcizením je prováděna v rámci transakce Asset Deal. Nabyvatel tak za závazky osoby zřizovatele podniku, pokud je nepřevzal, neručí. Všechny další aspekty ručení přicházející v úvahu v souvislosti s transakcí Asset Deal, jsou přípustné.<sup>297</sup>

### **5.11.5 Záruka u sanace zcizením**

Při sanaci zcizením oproti běžným případům prodeje podniku sehrává záruka spíše vedlejší roli. Ve většině případů provede insolvenční správce jako prodávající vyloučení veškeré záruky, protože záruční nároky představují závazky ve vztahu k

---

<sup>294</sup> Podle § 160 odst. 2 č. 1 InsO.

<sup>295</sup> HOLZAPFEL, Hans-Joachim; PÖLLATH, Reinhard. Unternehmenskauf in Recht und Praxis.14. neu bearb. Auflage. Köln: RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH, 2010, s. 107-108. ISBN 978-3-8145-7435-6.

<sup>296</sup> Podle § 270 InsO.

<sup>297</sup> HOLZAPFEL, Hans-Joachim; PÖLLATH, Reinhard. Unternehmenskauf in Recht und Praxis.14. neu bearb. Auflage. Köln: RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH, 2010, s. 108. ISBN 978-3-8145-7435-6.

majetkové podstatě.<sup>298</sup> Zpravidla dochází také ke smluvnímu vyloučení osobního ručení insolvenčního správce, což je vyrovnáno provedením srážky z kupní ceny. Určitá varianta, jak by insolvenční správce mohl poskytnout záruku, aniž by muselo být aplikováno osobní ručení, je tvorba rezervy z majetkové podstaty.<sup>299</sup>

#### **5.11.6 Napadnutí sanace prováděné zcizením**

Po zahájení řízení je vyloučeno napadnutí prodeje podniku, který byl insolvenčním správcem proveden. Zákon umožňuje napadnout pouze právní úkony uskutečněné v době před zahájením insolvenčního řízení.<sup>300</sup> Právní úkony učiněné osobou předběžného správce je tak možné v době po zahájení řízení napadnout, a to i v případě, kdy insolvenčním správcem byla ustanovena totožná osoba jako správce předběžný. Výše uvedené skutečnosti ale neplatí v případě, kdy předběžný insolvenční správce založil na základně napadeného právního úkonu závazek ve vztahu k majetkové podstatě.<sup>301</sup>

V případě, že by i navzdory zásadní nepřípustnosti k nabytí od předběžného insolvenčního správce přece jen došlo, je takovou situaci nutné řešit bezodkladně cestou uložení všeobecného zákazu dispozice (nakládání) a je zapotřebí zkoumat, zda předběžný správce ve vztahu k prodeji podniku byl či nebyl nadán zmocněním k založení závazku k majetkové podstatě.<sup>302</sup>

#### **5.11.7 Prodej podniku v krizi**

Z pohledu insolvenčního práva může hrát roli také prodej podniku v tzv. krizovém období podniku, ale v době před podáním samotného insolvenčního návrhu. Realizace takového prodeje podniku není doprovázená žádnými zvláštnostmi z hlediska insolvenčního práva, což se ale může negativně projevit ve fázi po podání insolvenčního

---

<sup>298</sup> Podle § 55 odst. 1 č. 1 InsO.

<sup>299</sup> HOLZAPFEL, Hans-Joachim; PÖLLATH, Reinhard. Unternehmenskauf in Recht und Praxis. 14. neu bearb. Auflage. Köln: RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH, 2010, s. 111. ISBN 978-3-8145-7435-6.

<sup>300</sup> Podle § 129 a násl. InsO.

<sup>301</sup> Podle § 55 odst. 2 InsO.

<sup>302</sup> HOLZAPFEL, Hans-Joachim; PÖLLATH, Reinhard. Unternehmenskauf in Recht und Praxis. 14. neu bearb. Auflage. Köln: RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH, 2010, s. 112. ISBN 978-3-8145-7435-6.

návrhu. Jakákoliv mimosoudní snaha o sanaci je zpravidla vždy spojena s určitým rizikem nezdaru, což často vede následně k zahájení insolvenčního řízení a aplikaci skutkové podstaty tzv. napadnutelnosti, podle insolvenčního práva.

Na začátku je důležité identifikovat, zda lze prodej podniku označit za tzv. napadnutelný právní úkon, přestože toto judikatura doposud odmítala s odkazem na možnost napadnout jednotlivé úkony učiněné při převodu. Takové napadnutí jednotlivých úkonů společně je ale ve skutečnosti napadnutím prodeje podniku, proto je rovněž nezbytné vycházet z napadnutelnosti prodeje podniku jako celku.<sup>303</sup>

Převod podniku je v případě, kdy jeden z insolvenčních věřitelů obdrží své uspokojení, možné napadnout pouze tehdy, pokud došlo k jeho uskutečnění v průběhu posledních tří měsíců v době před podáním návrhu na zahájení insolvenčního řízení, dále pokud došlo ke znevýhodnění insolvenčních věřitelů, či jestliže se pozdější úpadek v okamžiku, kdy došlo k převodu podniku, nacházel v platební neschopnosti, přičemž nabyvateli byla tato skutečnost (tedy platební neschopnost) známa.<sup>304</sup>

Možnost napadení a její případné využití si ale žádá vysokou míru uvážení a opatrnosti, a to zejména v případě, kdy nabyvatel převzal závazky jednotlivých věřitelů prodávajícího. Nabyvatel v takovém případě provede zúčtování s kupní cenou a prodávající jako kupní cenu obdrží nižší částku, čímž jsou ale ostatní věřitelé znevýhodnění, protože na rozdíl od věřitelů, jejichž pohledávky přešly, mají tito věřitelé naději na uspokojení pouze v poměrné výši, které je dále snížena nižším přísunem prostředků.

Důsledkem účinnosti napadnutí je nutnost navrácení podniku jako takového.<sup>305</sup> Nabyvateli přísluší právo na vrácení uhrazené platby,<sup>306</sup> jestliže stále v majetkové podstatě existuje a je možné tuto platbu odlišit nebo v případě, kdy byla majetková podstata obohacena o její hodnotu. Takový nárok je pohledávkou ve vztahu k majetkové podstatě, ale nenabývá podobu práva na oddělené uspokojení. V případě, kdy není

---

<sup>303</sup> HOLZAPFEL, Hans-Joachim; PÖLLATH, Reinhard. Unternehmenskauf in Recht und Praxis. 14. neu bearb. Auflage. Köln: RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH, 2010, s. 113. ISBN 978-3-8145-7435-6.

<sup>304</sup> Podle § 129, § 130 odst. 1 č. 1 InsO.

<sup>305</sup> Podle § 143 odst. 1 InsO.

<sup>306</sup> Podle § 144 odst. 2 věta 1 InsO.



možné platbu odlišit, nebo nedošlo k obohacení, zůstává nabyvateli možnost uplatnit svůj nárok na vrácení pouze z titulu insolvenčního věřitele.<sup>307</sup>

#### **5.11.8 Právo volby insolvenčního správce**

Jestliže prodej podniku nebyl dosud zcela realizován, zejména v době, kdy ještě nedošlo ke splnění určitých podmínek closingu, je možné v době od okamžiku podání insolvenčního návrhu identifikovat další z problémů, který by mohl nastat, pokud by prodávající poskytoval plnění po podání insolvenčního návrhu, kdy by takové jednání bylo možné insolvenčním správcem napadnout.<sup>308</sup>

V případě, že správce upustí od napadnutí, má v době po zahájení řízení možnost odepřít plnění dosud zcela nesplněné smlouvy. Důsledkem takového odepření by byla možnost nabyvatele svou pohledávku vyplývající z neplnění uplatnit pouze v podobě insolvenční pohledávky. K poskytnutí dřívějších plnění by ale došlo v souladu s právním důvodem, takže by nebylo možné je žádat zpět. Lze tak u odepření plnění identifikovat podobně závažné následky jako při napadnutí.

---

<sup>307</sup> Podle § 144 odst. 2 věta 2 InsO.

<sup>308</sup> Podle § 130 odst. 1 č. 1 InsO.

## **6. REKODIFIKACE SOUKROMÉHO PRÁVA V ČESKÉ REPUBLICE A JEJÍ VZTAH K INSTITUTU PODNIK, SMLOUVĚ O PRODEJI PODNIKU A SMLOUVĚ O NÁJMU PODNIKU**

### **6.1 DŮVODY REKODIFIKAČNÍCH PROCESŮ**

K procesu rekodifikace občanského a obchodního práva se detailně vyjadřuje Nový občanský zákoník (NOZ) s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem. Ta již obsahuje právní stav po přijetí zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník včetně zdůvodnění a výkladu nových nebo změněných ustanovení přijatých během schvalovacího procesu nového občanského zákoníku v Poslanecké sněmovně ČR.

Nový občanský zákoník nabyl platnosti dne 22. března 2012, přičemž byl publikován v částce 33 Sbírky zákonů pod číslem 89. Účinnost tento zákon nabude dne 1. ledna 2014.<sup>309</sup>

Legislativní rada vlády ČR schválila návrh nového občanského zákoníku na svém výjezdním zasedání dne 8. dubna 2009. Na základě usnesení č. 510 ze dne 27. dubna 2009 byl schválen návrh občanského zákoníku vládou, přičemž byl předložen Poslanecké sněmovně Parlamentu ČR jako sněmovní tisk č. 835. Předložený návrh nebyl předložen ani do prvního čtení v Poslanecké sněmovně. Až usnesení č. 357 ze dne 18. května 2011 schválené vládou ČR bylo opět předloženo Poslanecké sněmovně jako sněmovní tisk č. 362. Dne 8. června 2011 došlo k jeho schválení v prvním čtení, přičemž byl přikázán do výboru. Následně nastalo projednávání návrhu v ústavně právním výboru. K návrhu bylo celkem vzneseno 287 věcných a 163 technických pozměňovacích návrhů.<sup>310</sup>

Ke schválení občanského zákoníku došlo ve třetím čtení v Poslanecké sněmovně dne 9. listopadu 2011. Následně postoupila Poslanecká sněmovna dne 3. ledna 2012 schválený návrh Senátu v podobě senátního tisku č. 259. Ústavně právní výbor Senátu předložil pozměňovací návrh týkající se odkladu nabytí účinnosti občanského zákoníku k 1. lednu 2016. Tento návrh neprošel o jeden hlas. Výsledkem bylo nepřijetí žádného

---

<sup>309</sup> ELIÁŠ, Karel a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava: Sagit, 2012, s. 5. ISBN 978-80-7208-922-2.

<sup>310</sup> Tamtéž, s. 17.

usnesení Senátu, a tedy došlo k jeho schválení uplynutím třicátého dne od jeho předložení Senátu na základě článku 46 odst. 3 Ústavy ke dni 3. února 2012. Následně dne 20. února 2012 prezident republiky podepsal nový občanský zákoník. Nový občanský zákoník vyšel dne 22. března 2012 v částce 33 Sbírky zákonů pod číslem 89/2012 Sb.<sup>311</sup>

***Rekodifikaci** je možné definovat jako „vytvoření právních pravidel pro novou, podstatně změněnou společnost, o přípravu kodexu podstatně odlišného od existujícího stavu, kodexu, který přináší převážně zcela nové normativní konstrukce a navazuje jen parciálním způsobem na existující právní úpravu a který celkovou syntézou obojího přináší zcela nová řešení.“<sup>312</sup>*

Rekodifikační proces obchodního práva bude v praxi znamenat zásadní změnu v právních odvětvích obchodního a občanského práva. Povede mimo jiné k integraci soukromého práva, k odstranění dualizmu smluv, k posílení některých právních institutů, ke změně některých terminologických pojmů a k zavedení termínů nových. Obvykle se obchodní právo vždy vymezovalo vůči občanskému právu jako samostatná speciální právní oblast, případně se vyvíjelo vedle něj. Charakteristikou takových právních norem je skutečnost, že pro určité skupiny osob reprezentuje příslušné právo, které představuje vůči občanskému právu určité specifikum.

Při vývoji obchodního práva byla brána na zřetel zvláštní povaha subjektů obchodního práva – jejich zvýšená míra profesionality ve vzájemných vztazích mezi těmito subjekty, ale i v právních vztazích k ostatním subjektům vyjadřující veřejný zájem existující v oblastech smluvní a mimosmluvní odpovědnosti. V oblastech obchodního práva nacházelo právo veřejné obvykle větší míru uplatnění než v jiných vztazích v režimu práva občanského. Toto specifikum je více prohloubeno principem evropské ekonomické integrace, v jejíchž právních režimech převažují nadnárodní normy např. v oblasti volného pohybu osob, zboží, služeb a kapitálu.

Okruhy formování kodifikačních a rekodifikačních procesů podléhají principům ovlivňovaných několika aspekty. Velký význam má v tomto ohledu právo Evropské unie, neustále přítomný charakter a vliv práva veřejného, otázka proměn subjektů práva obchodních společností a závazkových vztahů obecně. Specifický vliv je uplatňován v

---

<sup>311</sup> ELIÁŠ, Karel a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava: Sagit, 2012, s. 18. ISBN 978-80-7208-922-2.

<sup>312</sup> ELIÁŠ, Karel (ed.). *Soukromé právo v pohybu*. Plzeň: 2005, s. 55. ISBN 80-86898-31-8.

režimu kartelového práva a vyplývá ze zákonného zákazu kartelů. Ujednání mezi subjekty vedoucí i potenciálně k omezení soutěže podléhá preventivní kontrole a povolovacímu režimu ze strany státu. Podobným způsobem je kontrolováno spojování podniků.<sup>313</sup>

## 6.2 NOVÁ PRÁVNÍ TERMINOLOGIE

V souvislosti s rekodifikací obchodního a občanského práva definuji mimo jiné nově používané termíny *obchodní závod*, *rodinný závod a pobočku*.

### 6.2.1 Obchodní závod

Obchodní závod je upraven v ustanovení § 502 zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v jeho Části první – Obecná část, Hlavě IV – Věci a jejich rozdělení, Díl 2 – Rozdělení věcí, který vstoupí v účinnost 1. ledna 2014. Ustanovení § 502 definuje<sup>314</sup>, že obchodní závod (dále jen závod) je organizovaný soubor jmění, který podnikatel vytvořil a který z jeho vůle slouží k provozování jeho činnosti. Má se za to, že závod vytváří vše, co zpravidla slouží k jeho provozu.

Do ustanovení o věcech hromadných je zařazeno ustanovení o obchodním závodu a jeho pobočce. Pojem *věc* je v platném znění občanského zákoníku s účinností od 1. 1. 2014 v jeho Části první – Obecná část, Hlavě IV – Věci a jejich rozdělení, Díl I – Všeobecná ustanovení, definován následovně<sup>315</sup>: „Věc v právním smyslu (dále jen „věc“) je vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí.“

Důvodová zpráva k novému občanskému zákoníku (NOZ) zdůrazňuje změnu koncepce obchodního závodu v jeho rovině věcné i pojmové. Nahrazení pojmu „podnik“ pojmem „obchodní závod“ nastává na základě více důvodů. Hlavním důvodem je větší *tlak na používání pojmu „podnik“ k označení osoby*, tedy subjektu

---

<sup>313</sup> MALÝ, Karel; CARONI, Pio (Eds.). *Kodifikace a dekodifikace soukromého práva v dnešním právním vývoji*. Praha: KAROLINUM, 1998, s. 204 – 207. ISBN 80-7184-680-5.

<sup>314</sup> JANEČKOVÁ, Eva; HORÁLEK, Vladimír; ELIÁŠ, Karel. *Encyklopedie pojmů nového soukromého práva*. Praha: Linde, 2012, s. 71. ISBN 978-80-7201-870-3.

<sup>315</sup> Tamtéž, s. 170.

např. v pozici soutěžitele. Právo Evropské unie používá *pojem „podnik“ k určení prostoru*.<sup>316</sup>

Vnímání pojmu „podnik“ ve více rovinách proniká do platného práva, přičemž různé právní předpisy práva soukromého i veřejného vnímají *pojem „podnik“ různě, tedy nikoliv v jeho zákonném rozsahu jako objekt (předmět) práv a povinností*.<sup>317</sup> Německé pojetí přitom rozlišuje mezi pojmy „podnik“ a „závod“.

Další odborné prameny k NOZ vycházejí z obdobné koncepce – zdůvodňují pojetí obchodního závodu v jeho věcné i pojmové rovině. Nahrazení pojmu „podnik“ pojmem „závod“ vysvětluje stále silnějším tlakem na užívání pojmu „podnik“ sloužícímu zejména k označení osoby nebo v užším slova smyslu jako subjekt soutěžitele. Právo Evropské unie naproti tomu často užívá pojem „podnik“ k vymezení prostoru. Více rovin vnímání pojmu „podnik“ proniká do platného práva, přičemž rozličné právní předpisy převážně z oblasti veřejného práva definují „podnik“ různě. Nejen v předmětovém smyslu, tedy jako objekt (předmět) práv a povinností. NOZ netrvá na pojmu „podnik“, přičemž ho uvolňuje k jinému využití i ve vztahu k právu Evropské unie.<sup>318</sup>

Pojem závodu včetně jeho vymezení jako věci hromadné bere v úvahu situace, kdy obchodní závod představuje primárně majetkovou hodnotu, přičemž více zohledňuje, že jeho vlastníkem nemusí být pouze podnikatel a že ho může získat i jiná osoba – dědic, jež může obchodní závod vlastnit, přestože nemusí být podnikatelem způsobilým k jeho provozu. Takový závod pak může trvale nebo dočasně propachtovat.

Konkrétněji je upřesněna vazba složek obchodního závodu na podnikatele se zřetelem k rozhodnutí ESD (nyní SDEU) ve věci č. 19/61 Mannesmann ze dne 13. 6. 1962 a s přihlédnutím k článku 2555 italského občanského zákoníku. Předpokládá se pojetí, že k obchodnímu závodu náleží pouze ty věci, jež podnikatel vymezil svoji volní složkou v podobě faktického používání nebo výslovně. Rozhodným měřítkem pro posouzení daného faktu bude skutečnost, ne pouhá evidence. Právní úprava v novém ObčZ vychází z jednotného pojmu věci v právním smyslu. Bude tedy opuštěno

---

<sup>316</sup> ELIÁŠ, Karel a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava: Sagit, 2012, s. 233. ISBN 978-80-7208-922-2.

<sup>317</sup> ELIÁŠ, Karel a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava: Sagit, 2012, s. 233. ISBN 978-80-7208-922-2.

<sup>318</sup> JANEČKOVÁ, Eva; HORÁLEK, Vladimír; ELIÁŠ, Karel. *Encyklopedie pojmů nového soukromého práva*. Praha: Linde, 2012, s. 170. ISBN 978-80-7201-870-3.

současné ustanovení § 5 ObchZ, který definuje hmotné, nehmotné a osobní složky podnikání.<sup>319</sup>

Ohledně klientely vázané na existenci podnikatelského obchodního spojení a jeho možnosti ovlivnit konkrétním způsobem jednání s jinými osobami nebo doporučit konkrétní osoby jiným se v historii usuzovalo, že je možné ji samostatně převádět včetně skutečnosti, že s převodem obchodního závodu se převáděla i klientela, ledaže byla ujednána jiná skutečnost.

Z výše zmíněných důvodů vychází nový ObčZ při vymezování pojmu „obchodní závod“ z pojmu „obchodní jmění“ na základě využití obsahové vazby na aktiva (věci) a pasiva (dluhy). I nadále bude obchodní závod považován za *universitas iuris*, tedy za **zákonnou věc hromadnou**. Věc hromadná je definována v § 501 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v jeho Části první – Obecná část, Hlavě IV – Věci a jejich rozdělení, Díl 2 – Rozdělení věcí, který vstoupí v účinnost 1. ledna 2014 jako soubor jednotlivých věcí náležejících téže osobě, považovaný za jeden předmět a jako takový nesoucí společné označení, pokládá se za celek a tvoří hromadnou věc. V obecné rovině bude platit, že na základě převodu závodu k němu nabyvatel získá vlastnické právo jako k celku. Nebude nutné samostatné převádění jeho jednotlivých částí.<sup>320</sup>

### 6.2.2 Rodinný závod

Rodinný závod je upraven v ustanoveních § 700 - § 707 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v jeho Části druhé – Rodinné právo, Hlavě I – Manželství, Díl 4 – Povinnosti a práva manželů, Oddíl 1 – Obecná ustanovení, který vstoupí v účinnost 1. ledna 2014.<sup>321</sup> Ustanovení § 700 odst. 1 NOZ definuje, že za rodinný závod se považuje závod, ve kterém společně pracují manželé nebo alespoň s jedním z manželů i jejich příbuzní až do třetího stupně nebo osoby s manžely sešvagřené až do druhého stupně a který je ve vlastnictví některé z těchto osob. Na ty z nich, kteří trvale pracují pro rodinu nebo pro rodinný závod, se hledí jako na členy rodiny zúčastněné na provozu rodinného závodu.

---

<sup>319</sup> Tamtéž, s. 72.

<sup>320</sup> JANEČKOVÁ, Eva; HORÁLEK, Vladimír; ELIÁŠ, Karel. *Encyklopedie pojmů nového soukromého práva*. Praha: Linde, 2012, s. 73. ISBN 978-80-7201-870-3.

<sup>321</sup> Tamtéž, s. 125.

Ustanovení § 700 odst. 2 NOZ stanovuje, že ustanovení o právech a povinnostech členů rodiny zúčastněných na provozu rodinného závodu se nepoužijí v případech, kdy jsou tyto práva a povinnosti upraveny společenskou smlouvou včetně zakladatelského právního jednání o založení obchodní společnosti nebo družstva, smlouvou o tiché společnosti nebo smlouvou a ustanoveními jiného zákona o pracovním poměru, popřípadě jinou obdobnou smlouvou. Jsou – li členy rodiny zúčastněnými na provozu rodinného závodu manželé, použijí se před ustanoveními o rodinném závodu přednostně ustanovení tohoto zákona o manželském majetkovém právu.

Důvodová zpráva k NOZ zdůvodňuje novou právní koncepci vzorem vycházejícím z italského Codice civile – čl. 230 bis.<sup>322</sup> Jejím cílem bylo zařadit do občanského zákoníku zvláštní ustanovení týkající se rodinného závodu. Novelizace italského občanského zákoníku nastala v roce 1975 při reformě tamního rodinného práva, přičemž Nový občanský zákoník z něj čerpá insipraci vzhledem k jeho ucelené koncepci. Jiné zahraniční úpravy – nový francouzský Code de Commerce z roku 2001, se zabývá problematikou rodinných podniků v čl. 121 – 4 až 121 – 7. Code de Commerce obsahuje pouze dílčí úpravu, nejvíce právní postavení toho z manželů, jež vystupuje jako osoba spolupracující.<sup>323</sup>

Je tedy zařazena kategorie zvláštních ustanovení, jež řeší právní poměry rodinného závodu, jehož provozování má sloužit k obživě rodiny a na jehož provozování se fakticky podílejí členové rodiny. Zejména řeší otázky práv a povinností zúčastněných členů rodiny pro eventualitu, kdy není ujednáno něco jiného. Dotčená právní úprava se snaží vyplnit prostor, kdy členové rodiny fakticky pracují pro rodinný závod, aniž se jejich práva a povinnosti řídí speciálně uzavřenou smlouvou.

Výslovně se uvádí, že se dotčená ustanovení nevyužijí za předpokladu, kdy je rodinný závod provozován na principu společenské smlouvy způsobem založení obchodní společnosti nebo družstva, případně bez takového založení, smlouvy o tiché společnosti, případně na bázi smlouvy zakládající mezi stranami pracovní poměr. Zmíněné právní prostředky smí být kombinovány. I za eventuality, kdy bude závod

---

<sup>322</sup> ELIÁŠ, Karel a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava: Sagit, 2012, s. 305. ISBN 978-80-7208-922-2.

<sup>323</sup> JANEČKOVÁ, Eva; HORÁLEK, Vladimír; ELIÁŠ, Karel. *Encyklopedie pojmů nového soukromého práva*. Praha: Linde, 2012, s. 125. ISBN 978-80-7201-870-3.

provozován obchodní společností, ve které budou společníky manželé se závazkem k osobnímu výkonu práce, kdy jejich dcera a syn budou pro stejnou obchodní společnost pracovat na bázi pracovní smlouvy, prapředek bude tichým společníkem stejné společnosti, pak práva a povinnosti každého z nich se budou řídit příslušnou smlouvou. Takový způsob bude platit i v případě uzavírání podobných smluv typu komisionářské, zprostředkovatelské, příkazní apod.<sup>324</sup>

Zmíněná úprava se nevyužije ani za předpokladu, kdy je rodinný závod provozován právnickou osobou, ve které mají podíly někteří členové rodiny spolu se třetími osobami. Pokud se na provozu rodinného závodu podílejí manželé, pak vzhledem k obecné právní úpravě manželského majetkového práva mohou nastávat rozdílné situace na základě faktu, jestli je či není rodinný závod ve společném jmění manželů, případně pokud si manželé ujednali majetkový režim odlišný od režimu zákonného, případně pokud zmíněný režim byl založen na základě rozhodnutí soudu. V interakci k této skutečnosti je stanoveno, že právní úprava manželského majetkového práva je použita přednostně před ustanoveními týkajícími se rodinného závodu. Tímto způsobem je vyloučen případný rozpor a konflikt zmíněných právních úprav.

Nová právní úprava ve světle její praktičnosti vychází převážně z principu, že na základě předcházející právní úpravy byla práva a povinnosti osob zúčastněných v podobných případech, pokud nebyla řešena smluvně nebo speciální právní úpravou, řízena paragrafy o bezdůvodném obohacení. Vzhledem ke konkrétním okolnostem případu, provázané primárně dlouhodobostí faktických poměrů téhož druhu, nejasnostmi skutkového dokazování a promlčení, nepřinášely adekvátní úpravu práv a povinností ani přiměřenou ochranu dotčených osob. Vyplývající problémy způsobené absencí právní úpravy v zákoně jsou adekvátně patrné z judikatury, která řešila případy, kdy členové rodiny, případně blízcí příbuzní, přestože nejsou vlastníky, se společně podílejí vlastní aktivitou na vytváření nadčasových hodnot (např. R 16/83, R 29/89 a rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1174/2001 ze dne 5. 11. 2002).<sup>325</sup>

Jedná – li se o soubor obchodního jmění sloužící podnikatelským účelům, jedná se o rodinný závod, pokud splňuje obecné podmínky existence obchodního závodu. Na jeho provozu se trvalou prací podílejí členové širší rodiny bez ohledu, zda tak jednají z

---

<sup>324</sup> Tamtéž, s. 126.

<sup>325</sup> JANEČKOVÁ, Eva; HORÁLEK, Vladimír; ELIÁŠ, Karel. *Encyklopedie pojmů nového soukromého práva*. Praha: Linde, 2012, s. 126. ISBN 978-80-7201-870-3.



pozice společníků společnosti, nebo z pozice pracovní smlouvy. Charakteristika rodinného závodu nespočívá v předmětu podnikání, ale v osobách, které se kontinuálně podílejí na jeho provozování. Nové ustanovení týkající se rodinného závodu obsahuje fixaci tohoto pojmu a také významné právní pravidlo, na základě kterého je na roveň rodinného člena kontinuálně pracujícího pro rodinný závod postaven také člen rodiny pracující kontinuálně pro rodinu např. způsobem péče o rodinnou domácnost. Dotčené ustanovení reprezentuje důslednou realizaci zásady, kdy péče o rodinu a členy rodiny má rovnocenný význam jako přínos v podobě majetkových plnění.<sup>326</sup>

Ustanovení § 701 NOZ stanovuje, že členové rodiny zúčastnění na provozu rodinného závodu se podílejí na zisku z něho i na věcech z tohoto zisku nabytých, jakož i na přírůstcích závodu v míře odpovídající množství a druhu své práce. Vzdát se tohoto práva se může jen osoba plně svéprávná osobním prohlášením; prohlášení vyžaduje formu veřejné listiny. Důvodová zpráva k NOZ vychází z koncepce, že životní úroveň členů rodiny má být srovnatelná, a tedy že životní úroveň potomků má být srovnatelná s životní úrovní rodičů. V této otázce se literatura i judikatura shoduje.<sup>327</sup>

Pokud rodina provozuje rodinný závod, pak část vytvořených hodnot představuje rezervu nebo je reinvestována do závodního provozu s cílem modernizace. Na základě NOZ je toto ustanovení zacíleno na založení práva členů rodiny zúčastněných na provozu rodinného závodu na podíl na zisku a přírůstcích závodu včetně věcí nabytých ze zisku z provozu závodu. Dotčená ustanovení jsou nicméně dispozitivní, vzdání se majetkových práv osoby zúčastněné na provozu rodinného závodu ale může pouze osoba plně svéprávná vlastním osobním prohlášením formou veřejné listiny.<sup>328</sup>

Ustanovení § 702 NOZ stanovuje, že rozhodnutí o použití zisku z rodinného závodu nebo jeho přírůstků, jakož i rozhodnutí týkající se záležitosti mimo obvyklé hospodaření, včetně změn základních zásad závodního provozu nebo jeho zastavení, se přijímají většinou hlasů členů rodiny zúčastněných na provozu rodinného závodu. Je – li mezi nimi osoba, která není plně svéprávná, zastupuje ji při hlasování zákonný

---

<sup>326</sup> JANEČKOVÁ, Eva; HORÁLEK, Vladimír; ELIÁŠ, Karel. *Encyklopedie pojmů nového soukromého práva*. Praha: Linde, 2012, s. 127. ISBN 978-80-7201-870-3.

<sup>327</sup> Srovnej HRUŠÁKOVÁ, Milana et al. *Zákon o rodině. Komentář*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005, s. 357 včetně citované judikatury na s. 366 an. ISBN 80-7179-912-2

<sup>328</sup> ELIÁŠ, Karel a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava: Sagit, 2012, s. 307. ISBN 978-80-7208-922-2.

zástupce, pokud je nezletilá, jinak opatrovník. Na základě důvodové zprávy k NOZ slouží rodinný závod k obživě rodiny, proto se zakládá právo všech členů rodiny, kteří jsou zúčastněni na jeho provozu, rozhodovat o otázkách, které se k rodinnému závodu vztahují. To platí i v případech, kdy vlastnictví tohoto závodu náleží pouze některému nebo některým členům rodiny. V této situaci jsou rozlišovány dvě varianty rozhodování.<sup>329</sup>

Jednak se jedná o rozhodování o použití zisku rodinného závodu a rozhodování o nakládání s přírůstky. Další kategorii představují elementární otázky upravující provoz rodinného závodu. Rozhodování v obou případech náleží celému rodinnému společenství. Ale pokud mají někteří členové rodiny společně se třetími osobami podíly na obchodní společnosti nebo družstvu, nemohou být zmíněná ustanovení o rodinném závodu použita. Pak o těchto otázkách rozhoduje podle zákona nebo na základě společenské smlouvy příslušný orgán obchodní společnosti nebo družstva. K obživě rodiny v tomto případě totiž neslouží zisk z obchodního závodu, ale výnosy z obchodních, případně členských podílů.<sup>330</sup>

Ustanovení § 703 NOZ definuje, že účastenství na provozu rodinného závodu se váže na osobu člena rodiny a nelze je přenést na jiného, ledaže se jedná o některého z členů rodiny uvedených v § 700 odst. 1 a souhlasí s tím všichni členové rodiny, kteří již jsou na provozu rodinného závodu zúčastněni. Důvodová zpráva k tomuto ustanovení definuje princip osobní povahy účasti člena rodiny na rodinném závodu. Tuto účast je přitom možné přenést na jiného pouze v případech, kdy půjde o některého z manželů nebo jejich příbuzného až do třetího stupně, případně osobu s manželou sešvagřenou až do druhého stupně za současného splnění podmínky, že s tím vyjádří souhlas všichni členové rodiny již zúčastnění na provozu rodinného závodu. Nestačí tedy jen většina hlasů. Hlavním důvodem požadavku na jednomyslnost je dosažení obecné shody a důvěry v nového člena. Tato skutečnost je pro provozování rodinného závodu jako hospodářského organismu významná.<sup>331</sup>

Ustanovení § 704 odst. 1 NOZ stanovuje, že má – li být rodinný závod rozdělen při dělení pozůstalosti soudem, má na něj člen rodiny zúčastněný na jeho provozu

---

<sup>329</sup> ELIÁŠ, Karel a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava: Sagit, 2012, s. 307. ISBN 978-80-7208-922-2.

<sup>330</sup> Tamtéž, s. 308.

<sup>331</sup> Tamtéž, s. 308.

přednostní právo. Odst. 2 definuje, že má – li být rodinný závod zcizen, má k němu člen rodiny zúčastněný na jeho provozu předkupní právo, ledaže bylo ujednáno něco jiného. To platí i v případě, že má být zcizen spoluvlastnický podíl na rodinném závodu nebo že má být zcizena věc, která má podle povahy a dosavadního určení provozu rodinného závodu trvale sloužit. Důvodová zpráva k NOZ deklaruje hlavní účel tohoto ustanovení v zachování rodinného závodu v rodinném majetku těch jejích členů, kteří jsou aktivní při jeho provozování. První odstavec směřuje k případům, ve kterých má při dědění nastat rozdělení pozůstalosti z vůle zůstavitele na základě rozhodnutí třetí osoby. Druhý odstavec vyjadřuje předpoklad, že má rodinný závod zůstat pod kontrolou těch osob, kterým slouží k obživě.<sup>332</sup>

Ustanovení § 705 odst. 1 NOZ stanovuje, že zcizením závodu účastenství na provozu rodinného závodu zanikne. Odst. 2 stanovuje, že členu rodiny zanikne účastenství na provozu rodinného závodu i v případě, že přestane vykonávat práci pro rodinu nebo v rodinném závodě, anebo že se změní právní důvod, ze kterého pokračuje ve výkonu práce v rodinném závodu. Ustanovení § 706 NOZ definuje, že zaniklo – li účastenství na provozu rodinného závodu, lze platbu členu rodiny na provozu závodu dosud zúčastněnému rozložit do splátek, pokud to bude ujednáno nebo pokud to schválí soud. Není – li pro rozložení platby do splátek rozumný důvod, soud placení ve splátkách neschválí, popřípadě rozhodne o neplatnosti ujednání ve splátkách. Důvodová zpráva k § 705 a § 706 NOZ zdůrazňuje, že pokud zanikne účastenství člena rodiny na provozu rodinného závodu, pak disponuje právem na vypořádání svého podílu na zisku a přírůstcích. Ve stavu, kdy provoz rodinného závodu trvá, může jednorázové vypořádání s odstupujícím členem rodiny reprezentovat značný ekonomický zásah do rodinného hospodaření. Proto je umožněno rozložit platby odstupujícímu členovi rodiny do splátek, přičemž soudní přezkum je nezbytný pro ochranu slabší strany.<sup>333</sup>

Ustanovení § 707 NOZ stanovuje, že rodinná společenství vzniklá k provozu rodinného závodu bez výslovného ujednání členů rodiny se řídí zvyklostmi a praxí v nich zavedenou, pokud to neodporuje § 700 až 706. Důvodová zpráva k tomuto ustanovení deklaruje, že faktická rodinná společenství jsou řízena zejména autonomními zvyklostmi a praxí, které jsou v nich zavedeny. Provozování rodinného

---

<sup>332</sup> ELIÁŠ, Karel a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava: Sagit, 2012, s. 309. ISBN 978-80-7208-922-2.

<sup>333</sup> Tamtéž, s. 309.

závodu, např. zemědělského, je řízeno místními zvyklostmi a dále zvyklostmi používanými v konkrétních oborech podnikání. Dotčené ustanovení na tyto zvyklosti a praxi odkazuje, přičemž ale potvrzuje, že zákonná ustanovení týkající se rodinného závodu mají před nimi aplikační prioritu.<sup>334</sup>

### 6.2.3 Pobočka

Pobočka je upravena v ustanovení § 503 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v jeho Části první – Obecná část, Hlavě IV – Věci a jejich rozdělení, Díl 2 – Rozdělení věcí, který vstoupí v účinnost 1. ledna 2014<sup>335</sup>. Ustanovení § 503 odst. 1 definuje, že pobočka je taková část závodu, která vykazuje hospodářskou a funkční samostatnost a o které podnikatel rozhodl, že bude pobočkou. Ustanovení § 503 odst. 2 stanovuje, že pokud je pobočka zapsána do obchodního rejstříku, jedná se o odštěpný závod; to platí i o jiné organizační složce, pokud o ní jiný právní předpis stanoví, že se zapíše do obchodního rejstříku. Vedoucí odštěpného závodu je oprávněn zastupovat podnikatele ve všech záležitostech týkajících se odštěpného závodu ode dne, ke kterému byl jako vedoucí odštěpného závodu zapsán do obchodního rejstříku.

Nová právní úprava ponechává na vůli podnikatele, jestli konkrétní část závodu vymezí takovým způsobem, že ji určí k takovému účelu, aby v režimu obchodních styků vystupovala v podobě pobočky, tedy hospodářsky a částečně i právně samostatné jednotky.

Pro splnění parametrů pro pobočku je vyžadováno kumulativní splnění podmínek hospodářské a funkční samostatnosti. Rozhodující bude faktický stav, ne zápis do obchodního rejstříku. Pokud se bude jednat o odštěpný závod, bude zápis do obchodního rejstříku nezbytný i nadále. Důvodem je transparentnost zápisů do obchodního rejstříku včetně ochrany dobré víry ve vztahu k obchodnímu rejstříku, která je nezbytná ve vztahu k zákonnému zastoupení podnikatele vedoucím odštěpného závodu. Není ale zabráněno, aby jeden závod měl větší počet vedoucích. Definice

---

<sup>334</sup> ELIÁŠ, Karel a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava: Sagit, 2012, s. 309. ISBN 978-80-7208-922-2.

<sup>335</sup> JANEČKOVÁ, Eva; HORÁLEK, Vladimír; ELIÁŠ, Karel. *Encyklopedie pojmů nového soukromého práva*. Praha: Linde, 2012, s. 93. ISBN 978-80-7201-870-3.

odštěpného závodu je navázána na obecný pojem obchodního závodu, přičemž respektuje jejich vzájemnou tradiční vazbu.<sup>336</sup>

### 6.3 ZVLÁŠTNÍ USTANOVENÍ O KOUPI ZÁVODU. KOMPARACE S NYNÍ ÚČINNOU PRÁVNÍ ÚPRAVOU

Specifickým smluvním typem v režimu rekodifikace obchodního práva bude **zvláštní ustanovení o koupi závodu**, nyní existující jako *smlouva o prodeji podniku* upravená v ustanoveních § 476 an. ObchZ jako absolutní obchodní závazkový vztah. Tento smluvní typ bude představovat speciální smlouvu, jejímž předmětem bude **závod**. V praxi se tímto smluvním typem budou řídit převážně podnikatelské subjekty, nicméně nelze vyloučit ani skutečnost, že se jím mohou řídit i nepodnikatelské subjekty, jako např. dědicové závodu, zájemci o následný pronájem (pacht) podniku (závodu) apod.

Z nové právní úpravy jednoznačně vyplývá změna terminologie. Podle současné koncepce je předmětem prodeje podnik, přičemž ustanovení § 5 současného ObchZ definuje podnik jako soubor hmotných, nehmotných a osobních složek určených k podnikání. V nové úpravě je termín *podnik* nahrazen pojmem **závod**, představovaný jako organizovaný soubor jmění.

V porovnání s pojmem podnik obsahuje pojem závod ve své definici i závazky, zatímco pojem podnik nikoliv. Při komparaci účinné právní úpravy s úpravou zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, dospějeme k závěru, že nastává změna právních účinků smlouvy. Smlouva o koupi závodu rozděluje věcněprávní účinky smlouvy koupě závodu podle kritéria, zda je kupující registrován ve veřejném rejstříku (VR), či nikoliv. V případě, že registrován je, nabývá se vlastnictví až okamžikem zveřejnění údaje o uložení smlouvy do sbírky listin. Ve druhém případě nabývá kupující vlastnictví již okamžikem samotné účinnosti smlouvy.<sup>337</sup>

**Zvláštní ustanovení o koupi závodu** je upraveno v ustanoveních §§ 2175 – 2183 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v jeho Části čtvrté – Relativní majetková

---

<sup>336</sup> Tamtéž, s. 93.

<sup>337</sup> ČERNÁ, Stanislava. K vývoji úpravy neobchodní a obchodní kupní smlouvy a několik poznámek ke smlouvě o koupi závodu v navrhované úpravě občanského kodexu. In: DĚDIČ, Jan a Jiřina KOTOUČOVÁ (ed.). *Podnikatel a rekodifikace obchodního práva*. 1. vyd. Praha: Vysoká škola aplikovaného práva, 2009, s. 74. ISBN 978-80-86775-21-6.

práva, Hlavě II – Závazky z právních jednání, Oddíl 2 – Koupě, Pododdíl 6 – Zvláštní ustanovení o koupi závodu.

Ustanovení § 2175 odst. 1 NOZ definuje, že koupí závodu nabývá kupující vše, co k závodu jako celku náleží. O koupi závodu se jedná i v případě, že strany z koupě jednotlivou položku vyloučí, aniž tím celek ztratí vlastnost závodu. Toto ustanovení v porovnání s nyní účinnou právní úpravou v obecnější rovině definuje závod jako celek bez výslovného zmínění závazků náležejících k závodu. Je použita definice „**vše, co k závodu náleží.**“ Není zde výslovně zmíněn závazek zaplatit kupní cenu.

Ustanovení § 2175 odst. 2 NOZ definuje, že koupě závodu se považuje za převod činnosti zaměstnavatele. Zmíněné ustanovení jednoznačně definuje, že při koupi závodu dochází k převodu činnosti zaměstnavatele. Jedná se o **analogické ustanovení** k nyní účinnému ustanovení § 480 ObchZ, který definuje, že práva a povinnosti vyplývající z pracovněprávních vztahů k zaměstnancům podniku přecházejí z prodávajícího na kupujícího.

Ustanovení § 2176 NOZ definuje, že se má za to, že je kupní cena ujednána na základě údajů o převáděném jmění v účetních záznamech o prodávaném závodu a ve smlouvě ke dni jejího uzavření; má – li smlouva nabýt účinnosti později, mění se kupní cena v závislosti na zvýšení nebo snížení jmění, k němuž došlo v mezidobí. Toto ustanovení **je analogické** k nyní účinnému ustanovení § 482 ObchZ.

Ustanovení § 2177 odst. 1 NOZ stanovuje, že koupí závodu se kupující stává věřitelem pohledávek a dlužníkem dluhů, které k závodu náleží; z dluhů však kupující přejímá jen ty, o jejichž existenci věděl nebo ji alespoň musel rozumně předpokládat. Neudělil – li věřitel souhlas k převzetí dluhu kupujícím, ručí prodávající za splnění dluhu. Jedná se o analogická ustanovení k ustanovení § 477 odst. 3 ObchZ, ve kterém ale ručení prodávajícího nastávalo automaticky, přičemž ustanovení § 477 odst. 1 ObchZ definuje, že na kupujícího přecházejí všechna práva a závazky, na které se prodej vztahuje. V nové úpravě existuje limit v předpokladu, že kupující o dluzích věděl nebo jejich existenci musel rozumně předpokládat a zároveň oproti nyní účinné úpravě, musí nastat předpoklad neudělení souhlasu věřitelem.

V nové právní úpravě **není používán pojem závazky**, ale **pojem dluhy**. Ustanovení § 2177 odst. 2 NOZ definuje, že prodávající oznámí bez zbytečného odkladu svým věřitelům a dlužníkům, jejichž pohledávky a dluhy kupující koupí

závodu nabyt, že závod prodal a komu. Oproti nyní účinné úpravě obsažené v ustanovení § 477 odst. 4 ObchZ dochází ke změně spočívající ve skutečnosti, že oznamovací *povinnost má vůči věřitelům i dlužníkům pouze prodávající*, zatímco podle nyní účinné právní úpravy kupující oznamuje věřitelům převzetí závazků a prodávající dlužníkům přechod pohledávek. Pokud věřitel neudělí souhlas k převzetí dluhu kupujícím, *ručí za jeho splnění prodávající*.

Ustanovení § 2178 NOZ zakazuje převést prodejem závodu na kupujícího právo vyplývající z průmyslového nebo jiného duševního vlastnictví, u něhož to vylučuje smlouva, kterou bylo právo prodávajícímu poskytnuto, nebo vylučuje – li to povaha takového práva. Jedná se o *analogické ustanovení* k ustanovení § 479 odst. 1 a odst. 2 ObchZ.

Ustanovení § 2179 odst. 1 NOZ upravuje zápis o předání závodu, ve kterém strany uvedou výčet všeho, co závod zahrnuje a co se kupujícímu předává, jakož i všeho co chybí, ač to podle smlouvy nebo účetních záznamů závod spoluvytváří. Proávající nejpozději v zápisu kupujícího upozorní na vady předmětu prodeje, o kterých ví, nebo o kterých vědět měl a mohl. Ustanovení § 2179 odst. 2 NOZ definuje, že neuvede – li se v zápisu věc náležející k závodu, nabývá ji kupující společně se závodem. Neuvede – li se v zápisu dluh, kupující jej nabývá, musel – li jeho existenci alespoň rozumně předpokládat.

Změnu oproti nyní účinným ustanovením § 483 odst. 1 a §§ 484 – 485 ObchZ představuje výslovná formulace, že v zápisu neuvedená věc náležející k závodu přechází na kupujícího společně se závodem. Tato koncepce upravující právní status věcí neuvedených v zápise má blízko k německé koncepci spočívající v ošetření tzv. *zapomenutých* majetkových předmětů pomocí stanovení subsidiární klauzule, na základě které má prodávající povinnost takové předměty dodatečně převést. V případě nové právní úpravy je daná věc převedena automaticky *společně se závodem*, pokud k němu náleží.

Ustanovení § 2180 odst. 1 NOZ stanovuje, že pokud je kupující zapsán ve veřejném rejstříku, nabývá vlastnické právo k závodu jako celku zveřejněním údaje, že uložil doklad o koupi závodu do sbírky listin podle jiného právního předpisu. Ustanovení § 2180 odst. 2 NOZ stanovuje, že není – li kupující zapsán do veřejného rejstříku, nabývá vlastnické právo k závodu jako celku účinností smlouvy. Ustanovení §

2180 odst. 3 NOZ definuje, že výše zmíněnými ustanoveními nejsou dotčeny povinnosti zapsat práva k věcem podle jiných právních předpisů, ani omezení vyplývající z licenčních nebo obdobných smluv. Zmíněný paragraf konkretizuje otázku účinnosti smlouvy pro subjekty zapsané či nezapsané do veřejného rejstříku, přičemž nepoužívá termín obchodní rejstřík, ale termín **veřejný rejstřík**.

Ustanovení § 2181 NOZ definuje, že pokud se zhorší prodejem závodu dobytnost pohledávky, má věřitel prodávajícího, který s prodejem nesouhlasil, právo domáhat se, aby soud rozhodl, že prodej závodu je vůči němu neúčinný. Toto právo zaniká, neuplatní – li je věřitel do jednoho měsíce ode dne, kdy se o prodeji dozvěděl, nejpozději však do tří let ode dne účinnosti smlouvy. V tomto bodě je patrná změna ve lhůtách pro podání odporu (v nové právní úpravě pojem odpor používán není – je používáno spojení domáhat se neúčinnosti), které v nové právní úpravě činí **jeden měsíc** (subjektivní) a **tři roky** (objektivní) ode dne účinnosti smlouvy. V nyní účinné právní úpravě činí tato lhůta 60 dnů (subjektivní) a šest měsíců (objektivní). V nové právní úpravě přitom dochází ke značnému prodloužení objektivní lhůty.

Ustanovení § 2182 NOZ stanovuje, že pokud odstoupí některá ze stran od smlouvy, přecházejí na prodávajícího pohledávky a dluhy, které k závodu náležejí; z dluhů však prodávající nabývá jen ty, o jejichž existenci věděl nebo ji alespoň musel rozumně předpokládat. Neudělil – li věřitel souhlas k převzetí dluhu prodávajícím, ručí kupující za jeho splnění. Nabytí pohledávek prodávajícím se jinak řídí ustanoveními o postoupení pohledávek. Toto ustanovení rozšiřuje ustanovení § 486 odst. 2 ObchZ, které stanovuje oprávnění kupujícího odstoupit od smlouvy za určitých podmínek. Nová právní úprava tohoto smluvního typu podmínky odstoupení od smlouvy nerozšiřuje. Ohledně dluhu, pokud věřitel nesouhlasil s jeho převzetím prodávajícím, **ručí za jeho splnění kupující**.

Ustanovení § 2183 NOZ definuje, že ustanovení tohoto oddílu se obdobně použijí i na jiné převody vlastnického práva k závodu a na prodej nebo jiný převod části závodu tvořící samostatnou organizační složku. Jedná se o obdobné ustanovení, jakým je ustanovení § 487 ObchZ s tím rozdílem, že v nové právní úpravě dochází k akcentaci **převodů závodu**, tedy nejen jeho prodeje, ale i např. jeho darování.

Zvláštní ustanovení o koupi závodu a pacht závodu budou pravděpodobně novým způsobem ovlivňovat mimo jiné zánik prokury. V navrhovaném obchodním



zákoně (OZ) je počítáno se vznikem nového důvodu zániku prokury převodem případně pachtem závodu případně jeho pobočky, pro něž byla zřízena, ledaže je dohodnuto jinak.<sup>338</sup>

## 6.4 PACT ZÁVODU. KOMPARACE S NYNÍ ÚČINNOU PRÁVNÍ ÚPRAVOU

V zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník se mění také terminologie související s pojmem podnik, vztahující se také ke *smlouvě o nájmu podniku*, která je nyní upravena jako absolutní obchodní závazkový vztah v ustanoveních § 488b an. ObchZ. Bude existovat **pacht závodu**. Současná terminologie bude nahrazena pojmy propachtovatel (nyní pronajímatel), pachtýř (nyní nájemce), pachtovné (nyní nájemné), závod (nyní podnik). Na základě ustanovení § 2350 odst. 1 a odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, se věcněprávní účinky pachtu závodu liší podle kritéria, zda je či není pachtýř zapsán ve veřejném rejstříku, či nikoliv. V případě, že zapsán je, vlastnictví se nabývá okamžikem zveřejnění údaje o uložení dokladu o pachtu do sbírky listin. V opačném případě nabývá pachtýř právo k závodu okamžikem samotné účinnosti smlouvy.

V tomto smluvním typu dochází k přidání subjektivní prekluzivní lhůty, ve které může věřitel podat odpor (v novém znění je používán termín „*právo dovolat se neúčinnosti*“) pokud na základě realizace této smlouvy dojde ke zhoršení dobytosti jeho pohledávky, přičemž tato lhůta činí 1 měsíc ode dne, kdy se o pachtu závodu věřitel dozvěděl. Tříměsíční objektivní prekluzivní lhůta, běžící ode dne účinnosti smlouvy, k podání odporu v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, zůstává zachována.<sup>339</sup>

Ustanovení § 2349 – 2357 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v jeho Části čtvrté – Relativní majetková práva, Hlavě II – Závazky z právních jednání, Oddíl 4 – Pacht, Pododdíl 3 – Pacht závodu, obsahuje ustanovení upravující **pacht závodu**.

Ustanovení § 2349 odst. 1 NOZ definuje, že je – li propachtován závod, pachtýř jej užívá i požívá způsobem a v rozsahu, v jakém je toho třeba k řádnému provozování

<sup>338</sup> ZAHRADNÍČKOVÁ, Marie. Prokura ve světle staré, současné a navrhované právní úpravy. In: DĚDIČ, Jan a Jiřina KOTOUČOVÁ (ed.). *Podnikatel a rekodifikace obchodního práva*. 1. vyd. Praha: Vysoká škola aplikovaného práva, 2009, s. 102. ISBN 978-80-86775-21-6.

<sup>339</sup> ELIÁŠ, Karel; HAVEL, Bohumil. *Osnova občanského zákoníku. Osnova zákona o obchodních korporacích*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2009, s. 181. ISBN 978-80-7380-205-9.

závodu. Předmět činnosti provozované v závodu může pachtýř změnit, jen bylo – li to výslovně ujednáno. V nové právní úpravě již nejsou používány pojmy přenechání podniku, samostatné provozování, na vlastní náklad a nebezpečí, a aby z něj pobíral užitky. Není uveden ani závazek nájemce zaplatit pronajímateli nájemné. Místo toho je uveden princip ***užívání a požívání v rozsahu, v jakém je toho třeba k řádnému provozování závodu***. Otázka oprávnění měnit předmět podnikání je v nyní účinné právní úpravě obsažena v ustanovení § 488e odst. 1 ObchZ, přičemž toto ustanovení je analogické.

Ustanovení § 2349 odst. 2 NOZ stanovuje, že pacht závodu se považuje za převod činnosti zaměstnavatele. Toto ustanovení je analogické k § 488e odst. 2 ObchZ.

Ustanovení § 2350 odst. 1 NOZ stanovuje, že je – li pachtýř zapsán ve veřejném rejstříku, nabývá právo k závodu zveřejněním údaje, že uložil doklad o pachtu závodu do sbírky listin podle jiného právního předpisu. Ustanovení § 2350 odst. 2 stanovuje, že pokud není pachtýř zapsán do veřejného rejstříku, nabývá právo k závodu účinností smlouvy. Ustanovení § 2350 odst. 3 NOZ definuje, že na základě ustanovení odst. 1 a odst. 2 nejsou dotčeny povinnosti zapsat práva k věcem podle jiných právních předpisů.

Rozdíl oproti ustanovení § 488b odst. 4 ObchZ spočívá v tom, že podle ustanovení § 488b odst. 4 ObchZ nemůže smlouva o nájmu podniku nabýt účinnost přede dnem zveřejnění podle ustanovení § 33 odst. 1 ObchZ. Může ji ale nabýt později. Podle nové právní úpravy ***účinnost pachtu závodu nastává automaticky okamžikem jejího zveřejnění ve sbírce listin***. Nová právní úprava upravuje i případy, kdy pachtýř ***není zapsán*** do veřejného rejstříku. Pak nastává účinnost pachtu závodu okamžikem samotné účinnosti smlouvy.

Ustanovení § 2351 NOZ ***zakazuje převést*** na pachtýře ta práva z průmyslového nebo jiného duševního vlastnictví, u nichž to ***vylučuje smlouva***, kterou bylo právo průmyslového nebo jiného duševního vlastnictví propachtovateli poskytnuto, nebo vylučuje – li to ***povaha*** takového práva. Toto ustanovení je obdobné jako ustanovení obsažené v ustanovení § 2178 NOZ, které upravuje zvláštní ustanovení o koupi závodu ve vztahu k věcem průmyslového nebo jiného duševního vlastnictví. Nyní účinná právní úprava obsažená v ustanovení § 488g odst. 1 ObchZ naproti tomu definuje, že na základě smlouvy o nájmu podniku nájemci vzniká oprávnění užívat v rozsahu, v jakém

je toho třeba pro řádné provozování podniku předměty průmyslového vlastnictví náležející pronajímateli a související s pronajatým podnikem.

Ustanovení § 2352 odst. 1 NOZ stanovuje, že propachtováním závodu se pachtýř stává věřitelem pohledávek a dlužníkem dluhů, které s provozem závodu souvisí; z dluhů však pachtýř přejímá jen ty, o jejichž existenci věděl nebo ji alespoň musel rozumně předpokládat. Neudělil – li věřitel souhlas k převzetí dluhu pachtýřem, ručí propachtovatel za jeho splnění. Nabytí pohledávek pachtýřem se jinak řídí ustanoveními o postoupení pohledávek. Ustanovení § 2352 odst. 2 NOZ definuje, že propachtovatel oznámí bez zbytečného odkladu svým věřitelům a dlužníkům, jejichž pohledávky a dluhy pachtýř pachtem závodu nabyt, že závod propachtoval. Ustanovení § 488e odst. 2 ObchZ naproti tomu stanovuje princip, že *pronajímatel automaticky ručí za závazky*, které náleží k pronajatému podniku a vznikly před účinností smlouvy.

Nová právní úprava pachtu upravuje *vznik ručení propachtovatele na základě neudělení souhlasu věřitele* k převzetí dluhu pachtýřem. Nový je i pojem *rozumného předpokladu* pachtýře k existenci dluhu. Zmíněné ustanovení je analogické k ustanovení § 2177 odst. 1 NOZ upravující zvláštní ustanovení o koupi závodu. Ustanovení § 2352 odst. 2 NOZ jednoznačně definuje *povinnost propachtovatele* oznámit bez zbytečného odkladu realizaci pachtu *věřitelům a dlužníkům*. Nyní účinná právní úprava řeší otázku notifikace realizace nájmu podniku obsažené v ustanovení § 488e odst. 2 ObchZ odkazem na analogické použití ustanovení upravující smlouvu o prodeji podniku – ustanovení § 477 odst. 2 – 4 ObchZ, přičemž odst. 4 definuje, že kupující je povinen bez zbytečného odkladu oznámit věřitelům převzetí závazků a prodávající dlužníkům přechod pohledávek na kupujícího. Z toho lze vyvodit povinnost nájemce bez zbytečného odkladu oznámit věřitelům převzetí závazku a pronajímatel dlužníkům přechod pohledávek na nájemce.

Ustanovení § 2353 odst. 1 NOZ stanovuje, že pořídí – li strany o předání závodu zápis, uvedou výčet všeho, co propachtovaný závod zahrnuje a co se pachtýři předává, jakož i toho, co chybí, ač to jinak podle smlouvy nebo podle účetních záznamů závod spoluvytváří. Propachtovatel nejpozději v zápisu pachtýře upozorní na vady předmětu pachtu, o kterých ví, nebo o kterých vědět měl a mohl. Ustanovení § 2353 odst. 2 NOZ definuje, že pokud se v zápisu neuvede věc náležející k závodu, nabývá k ní pachtýř

požívací právo společně s požívacím právem k závodu. Neuvede – li se v zápisu dluh, pachtýř jej nabývá, musel – li jeho existenci alespoň rozumně předpokládat.

Otázka zápisu o předání je v nyní účinné právní úpravě řešena v ustanovení § 488g odst. 2 ObchZ, ve které představuje povinnost. V nové právní úpravě **není obligatorní povinností zápis o předání závodu sepsat**. Je – li přesto zápis sepsán, a pokud v něm není uvedena věc náležející k závodu, přesto k ní pachtýř nabývá požívací právo společně s požívacím právem k závodu.

Ustanovení § 2354 NOZ stanovuje, že zhorší – li se pachtem dobytost pohledávky, má věřitel propachtovatele, který s pachtem nesouhlasil, právo domáhat se, aby soud rozhodl, že pacht je vůči němu neúčinný. Právo dovolat se neúčinnosti zaniká, neuplatní – li je věřitel do jednoho měsíce ode dne, kdy se o pachtu dozvěděl, nejpozději však do tří měsíců ode dne účinnosti smlouvy. Oproti nyní účinnému ustanovení § 488e odst. 3 ObchZ u nové právní úpravy přibyla subjektivní lhůta - **do jednoho měsíce ode dne, kdy se o pachtu dozvěděl**. Objektivní tříměsíční promlčecí doba zůstává tři měsíce ode dne účinnosti smlouvy.

Ustanovení § 2355 odst. 1 NOZ definuje, že dnem zániku pachtu přechází na propachtovatele pohledávky a dluhy, které k závodu náleží; z dluhů však propachtovatel nabývá jen ty, o jejichž existenci věděl nebo ji alespoň musel rozumně předpokládat. Neudělil – li věřitel souhlas k převzetí dluhu propachtovatelem, ručí pachtýř za jeho splnění. Nabytí pohledávek propachtovatelem se jinak řídí ustanoveními o postoupení pohledávek. Ustanovení § 2355 odst. 2 NOZ stanovuje, že pachtýř oznámí věřitelům a dlužníkům, jejichž pohledávky a dluhy pachtýř pachtem závodu nabyl, bez zbytečného odkladu, že pacht zanikl. Tato ustanovení nově definují situaci, kdy skončí pacht závodu včetně **přechodu dluhů a oznamovací povinnosti pachtýře** vůči věřitelům a dlužníkům.

Ustanovení § 2356 NOZ definuje, že neprokáží – li strany, že vznik nebo zánik pachtu byl třetí osobě znám dříve, jsou vůči ní tyto skutečnosti účinné ode dne, kdy bylo oznámení o vzniku nebo zániku pachtu zveřejněno. Toto ustanovení **nově upravuje vztah mezi vznikem a zánikem pachtu závodu a třetími osobami**.

Ustanovení § 2357 NOZ stanovuje, že ustanovení tohoto pododdílu se použijí **obdobně** i na pacht části závodu tvořící samostatnou organizační složku. Jedná se o analogické ustanovení k § 488i ObchZ, který odkazuje na ustanovení § 488b až § 488g

ObchZ, která se obdobně vztahují i na případy, kdy se pronajímá část podniku tvořící samostatnou organizační složku.

Pro komplexní analýzu dané právní problematiky je nezbytné využít dostupnou judikaturu. Vzhledem k faktu, že NOZ teprve vstoupí v účinnost, není možné v českém právním prostředí pramen judikatury v této právní otázce v aktuální době využít.

## ZÁVĚR

Nyní, v přelomovém období právě probíhajících rekodifikačních procesů, prochází téma mé disertační práce značnými změnami. Vývoj podniku od svých počátků disponoval spíše personifikovaným statutem, který byl ovlivněn jeho primárně společenským charakterem. Čistě právní charakter podniku byl v minulosti kombinován také s jeho ekonomickým postavením. Tato skutečnost je doložena pojetím historického výkladu pojmu podnik v souvislosti s jeho ekonomickým působením jako jednotky generující zisk, který byl spolu s podnikem používán v právní teorii počátku 20. století.

V současné právní teorii je koncepce institutu podnik striktně oddělena od jeho ekonomického charakteru. V aktuální době pojem „podnik“ představuje v České republice *objekt (předmět) právních vztahů*. Právo Evropské unie ale koncepci podniku ponechává spíše charakter sloužící k označení osoby, tedy charakter subjektu soutěžitele. Zajímavostí je přitom skutečnost, že toto pojetí má blízko k původní koncepci pojmu „podnik“ na území České republiky na počátku 20. století. V tomto ohledu hraje podstatný vliv také judikatura Soudního dvora Evropské unie, která do určité míry postupně sjednocuje pohled na danou problematiku v jednotlivých členských státech Evropské unie.

Tento rozpor v používání pojmu podnik v dnešním globalizovaném světě může vést k jeho rozdílnému vnímání na různých protipólech, tedy mezi objektem a subjektem práv. Na základě důvodové zprávy k NOZ tento rozpor vedl k opuštění používání pojmu „podnik“ a k jeho nahrazení pojmem „obchodní nebo rodinný závod.“

Přestože by se na první pohled mohlo zdát, že koncepce tématu mé disertační práce bude značně modifikována právě probíhajícími rekodifikačními procesy občanského a obchodního práva, a z tohoto důvodu není nutné analyzovat stávající právní úpravu do detailní hloubky, je tomu právě naopak. Pro zajištění maximální možné míry právní kontinuity mezi nyní účinnou právní úpravou a budoucí právní úpravou je nezbytné porovnat nejjemnější detaily a nalézt podobnosti a rozdíly, které pomohou objasnit koncepci a právní principy Nového občanského zákoníku. V neposlední řadě se značný počet právních vztahů bude řídit nyní účinnou právní úpravou.

Pojem podnik, smlouvu o prodeji podniku a smlouvu o nájmu podniku není možné vnímat separátně. Podnik ve své podstatě reprezentuje „*statickou*“ složku, která v této fázi nepodléhá vlivu smluvního typu smlouvy o prodeji podniku nebo jeho části, případně smlouvy o nájmu podniku nebo jeho části. Proto jsem dospěl k závěru, že v této fázi výzkumu reprezentuje podnik a jeho organizační složky z právního pohledu relativně stabilní objekt právních vztahů.

Naproti tomu pokud podnik „prochází“ obdobím smlouvy o prodeji podniku nebo smlouvy o nájmu podniku, jedná se o „*dynamickou*“ fázi, přičemž na podnik začíná v této fázi působit více právních a ekonomických faktorů. Právě ekonomická stránka podniku včetně otázky financování podnikové jednotky představuje „motor“ dynamických změn. U podniku v této fázi, tedy u smlouvy o prodeji podniku dochází ke změně vlastníka. Klíčové v této fázi je také právo věřitele podat odpor. U smlouvy o nájmu podniku sice podnik vlastníka nemění, ale na určitý časový úsek získává vliv jiný subjekt odlišný od předcházejícího vlastníka. Tento aspekt nemá pouze právní charakter, ale také ekonomický a psychologický podtext.

Náročnost „dynamického“ období může být zmírněna možností prodat nebo najmout i pouze část podniku, která tvoří samostatnou organizační jednotku. Variabilita působení vlastníka podniku na podnik je tedy poměrně značně široká z pohledu dispozic s podnikem.

### ***Historická koncepce pojmu podnik***

Pojem podnik byl v historii používán nikoliv primárně pouze ve svém právním kontextu, ale téměř vždy také v kontextu ekonomickém, tedy jako prostředku pro generování zisku. Zároveň byl kombinován s pojmy dnes už nepoužívanými, jako např. technická výzbroj podniků, podniková aktivita apod. Vztah pojmu podnik k pojmu závod byl přitom velmi blízký. Podnik byl vnímán jako jednotka generující zisk, naproti tomu závod představoval pouze technickou jednotku. V rekodifikační právní koncepci bude přitom používán pojem obchodní závod nebo rodinný závod, oba ale budou koncipovány do značné míry odlišným způsobem než klasický závod.

### ***Současná právní úprava***

Analýza stávající právní koncepce má značný význam pro výzkum statutu podniku, smlouvy o prodeji podniku a smlouvy o nájmu podniku a jejich postavení v systému obchodního práva. Podnik je v českém právním kontextu nutné vnímat jako objekt (předmět) právních vztahů reprezentovaný složkami hmotnými, osobními a nehmotnými. Organizační složky podniku, tedy odštěpný závod a provozovna mají mimo jiné význam pro otázky možných dispozic s podnikem.

Smlouva o prodeji podniku a smlouva o nájmu podniku představují pojmenované (nominální) smluvní typy, které jsou absolutními obchodními závazkovými vztahy. Normativní pojetí tohoto tématu jsem doplnil judikaturou, která subsidiárně dotváří komplexnost analýzy daného tématu. Nejvýznamnější pramen judikatury představují rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky. Předpokládám, že podnik, smlouva o prodeji podniku a smlouva o nájmu podniku představují v současném právním pojetí stabilizované instituty, které splňují podmínky předvídatelnosti práva a právní jistoty. Na základě komparace mezi oběma smluvními typy jsem dospěl k závěru, že jejich principy jsou poměrně analogické, přičemž spočívají ve značném počtu kogentních ustanovení.

### ***Specifika zahraničních právních úprav***

Analyzoval jsem, že v zahraničních právních úpravách naproti tomu výrazně převažuje dispozitivnost právní úpravy, která je „vykompenzována“ mnohem delší právní tradicí těchto institutů a zároveň standardizovaným odborným postupem realizovaným při prodeji podniku, do kterého zpravidla vstupuje investiční banka a existencí právních institutů slibu mlčenlivosti, prohlášení o záměru, Due Diligence apod. Pro definici pojmu podnik v Evropské unii se ukázala jako klíčová judikatura Soudního dvora Evropské unie, která následně ovlivňuje vnímání podniku v jednotlivých členských státech včetně České republiky. Tato „paralelní“ koncepce pojetí podniku ale vytváří určité pnutí mezi národními právními úpravami a právem Evropské unie. Pro vývoj práva se na příkladu České republiky alespoň z pohledu pojmosloví ukazuje, že právo Evropské unie je pečlivě analyzováno a že v režimu rekodifikace nastává v některých ohledech tendence ke sbližování národní právní úpravy s koncepcí práva Evropské unie. Při komparaci mezi německou a



angloamerickou koncepcí preferující judikaturu jsem dospěl k poznatkům, že angloamerická koncepce postupně začala ovlivňovat a vytvářet právní prostředí i v kontinentální Evropě.

Domnívám se, že význam této skutečnosti je pravděpodobně zásadnější, než samotná normativní právní úprava smlouvy o prodeji podniku, protože např. ve Spolkové republice Německo normativní právo tento smluvní typ prakticky neupravuje, ale vychází se ze značné dispozitivnosti právních ustanovení a případně z judikatury. Proto je německý právní systém mnohem flexibilnější a může přebírat nejvyspělejší právní konstrukce a praxi z angloamerické právní úpravy, která se dostává do práva kontinentální Evropy. V zahraničí jsou rozlišovány dvě základní možnosti prodeje podniku – *Share Deal* a *Asset Deal*. Jedná se prodej podniku buď v podobě prodeje podílů, nebo prodeje veškerého majetku. Zajímavostí je, že smlouvě o nájmu podniku je ve zkoumaných zahraničních právních systémech věnována zcela minimální pozornost.

Podstatné je přitom koncepčně odlišné pojetí nejen právní koncepce, ale také *terminologie*. Ta významně ovlivňuje a obohacuje proces vytváření smlouvy o prodeji podniku. Interakce právních systému tedy umožňuje na základě právní a terminologické praxe zajistit odborně maximálně vhodné postupy pro prodej podniku. Zároveň jsem analyzoval otázky a vztahy v režimu ručení a záruk u smlouvy o prodeji podniku a režim podniku nacházejícího se v insolventci.

Vyšší míru dispozitivnosti právních norem je možné uplatňovat v takových právních systémech, aniž by to ohrozilo postavení některé ze smluvních stran, které disponují rozvinutou právní kulturou a tradicí. Tato právní kultura a tradice substituuje aktivity zákonodárce, které mnohdy vedou k přijímání kogentních a svazujících ustanovení. Právní tradice totiž sama o sobě představuje určitou míru záruky pro proporcionální realizaci smlouvy o prodeji podniku.

Jedná se o tzv. smluvní právní kultury, které mají mezinárodní rozměr bez významného vlivu jednotlivých právních řádů. Smlouvy týkající se dispozic s podnikem mají nejen právní rozměr, ale také rozměr psychologický a společenský. Z těchto důvodů tyto smlouvy používají standardizované právní úkony, které souvisejí např. s využitím zapojení investiční banky do procesu vyjednávání o smlouvě o prodeji podniku. Výjimku z pravidla dispozitivnosti představuje např. povolovací proces ve

Spolkové republiky Německo za předpokladu, že do smlouvy o prodeji podniku je zapojen subjekt stojící mimo Evropskou unii.

Na straně druhé kogentnost právních norem může do značné míry zvyšovat princip právní jistoty a předvídatelnosti, a to zejména v případech, kdy pro dané smluvní typy neexistuje v praxi žádný zavedený a prověřený specializovaný odborný postup. V tomto ohledu tedy právní úprava bude vycházet z celkového společenského prostředí a poptávky v dané právní kultuře. Podstatným fakt, který ovlivňuje interakci mezi zahraničními právními úpravami a českou právní úpravou, spočívá v tom, že žádný právní systém již dnes nemůže být vnímán odděleně a izolovaně. Vyspělé právní systémy totiž mají tendence vzájemně se inspirovat a ovlivňovat, případně také přebírat praxi prověřené postupy usnadňující přehlednost uzavírání a realizace smluv o prodeji podniku.

### ***Význam rekodifikačních procesů***

Má disertační práce prokazuje, že nejen mnou zkoumané téma, ale i právo jako celek, prochází kontinuálními právními změnami. Tyto změny lze rozdělit na dva hlavní proudy. První proud představuje průběžná novelizace jednotlivých ustanovení. Druhým proudem je rekodifikace, která představuje vytvoření zcela nové právní koncepce pro podstatně změněnou společnost, přičemž na existující právní systém navazuje pouze parciálním způsobem. Některé právní pojmy se mění, právní principy ale zůstávají a mohou se i cyklicky vracet. Právo, stejně jako celá společnost, reprezentuje živý organizmus, který se postupně vyvíjí a mění. Právní principy představují pilíř pro pochopení různých právních odvětví a jejich stabilita v čase je prakticky konstantní. Právo je přitom ovlivňováno nejen svým normativním pojetím (zejména v kontinentální Evropě), ale čím dál více také judikaturou. V tomto ohledu je zajímavostí, že např. Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí odůvodnil definici pojmu „podnik“ nikoliv jeho normativním pojetím, ale na základě svého vlastního předchozího vymezení tohoto pojmu. I tato skutečnost je dalším důkazem rostoucího významu judikatury.

Podle mého názoru proto dochází ke sbližování kontinentální a angloamerické právní kultury. V ohledu významu judikatury disponuje Soudní dvůr Evropské unie značnou prestiží. Ukazuje se, že přestože se právní řády jednotlivých členských států EU mohou lišit, existuje tendence v rámci rekodifikačních procesů právní terminologii a její obsah přibližovat koncepci práva Evropské unie, případně právních úprav

vybraných členských států Evropské unie. Dokladem tohoto faktu může být i nový právní institut v podobě rodinného závodu, inspirovaný italskou právní tradicí, a upuštění od právního používání pojmu podnik. Novou organizační složkou podniku bude pobočka. Pojem odštěpný závod zůstane zachován, pokud bude pobočka zapsána do obchodního rejstříku.

Otázkou zůstává, do jaké míry zcela nové pojetí rekodifikace občanského a obchodního práva ovlivní důležité právní principy, tedy princip právní jistoty a předvídatelnosti práva. Nová právní úprava také zatím nedisponuje podpurným charakterem judikatury. Pro pochopení nové rekodifikované právní úpravy je nezbytné její detailní studium. Na základě této komparace jsem dospěl k závěru, že pro komplexní studium práva nemá význam pouze analýza jeho nyní účinné právní úpravy, ale také jeho historické zakotvení a vývoj a jeho zahraniční právní úprava, která prokazatelně ovlivňuje probíhající rekodifikační procesy v České republice. Rekodifikační procesy přitom neznamenají vytvoření zcela nových právních pojmů, naopak značná část pojmů vychází již z dříve polozapomenutých definic.

Klíčovým faktorem pro progresivní vývoj práva je nalezení rovnováhy mezi právní jistotou a předvídatelností práva, mezi právní stabilitou a kodifikačními, rekodifikačními a dekodifikačními procesy. V případě, že je tato rovnováha porušena, dochází ke snížení právní jistoty a předvídatelnosti práva a tím k zeslabení práva a jeho vymahatelnosti jako celku. Pak musí o to více nastupovat sankční složky právních norem, které nicméně samy o sobě nezvyšují kvalitu práva, protože nezvyšují míru „ztotožnění se“ s právním řádem. Právo by totiž mělo být společností akceptováno v co největší míře na základě vytvoření hodnotných právních tradic.

Právo jako celek tedy reprezentuje určitou „*dynamickou konstrukci*“, jejíž komplexnost značně přesahuje její pouze čistě aktuální normativní koncepci, přičemž tato „konstrukce“ má více základů reprezentovaných např. principy *de lege lata*, *de lege ferenda*, historií tématu, související judikaturou, vyspělými zahraničními právními systémy apod.

Na základě mého výzkumu jsem u mnou zvoleného tématu propojil jeho vzájemné vazby a souvislosti, které vycházejí z jeho historické koncepce, jeho současné právní úpravy včetně komparace s kontinentálním a angloamerickým pojetím a zařazením judikatury. V této otázce jsem se zaměřil i na koncepci a význam judikatury

v angloamerické právní úpravě, která není primárně koncipována jako vytváření práva, ale jak nalézání práva

Značný vliv na mé téma má probíhající rekodifikační proces občanského a obchodního práva, který koncepci institutu podnik, smlouvy o prodeji podniku a smlouvy o nájmu podniku značně změní. Jejich inovovaná koncepce rozšířila potenciál výzkumu mé disertační práce, přičemž za jeden z jejích hlavních pilířů považuji komparaci mezi nyní účinnou právní úpravou a úpravou v NOZ. Tato skutečnost umožní využití poznatků získaných z této disertační práce i pro právní stav, který nastane po nabytí účinnosti NOZ, tedy pravděpodobně od 1. 1. 2014.

Dospěl jsem k závěru, že význam studovat a poznávat právo není závislý a limitovaný pouze na stávající právní úpravu, ale právo v sobě obsahuje potenciál značných analytických přesahů do jeho historické i budoucí právní koncepce včetně zahraničních inspiračních zdrojů a judikatury.

### ***Shrnutí***

Věřím, že na základě zpracování této disertační práce jsem v rámci mého tématu „Podnik, jeho prodej a nájem“ alespoň částečně přispěl k detailní analýze nyní účinného právního stavu, ale také k nalezení spojovacích mostů nejen mezi kontinentální a angloamerickou právní kulturou, ale také mezi historickou koncepcí tématu, jeho současností a tendencemi právního vývoje.

## SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

ABGB	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch
ADHGB	Allgemeines Deutsches Handelsgesetzbuch
an., a násl.	a následující
apod.	a podobně
atd.	a tak dále
AWG	zákon o zahraničním obchodu v SRN
AWV	vyhláška o zahraničním obchodu v SRN
BaFin	Spolkový finanční úřad v SRN
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch v SRN
BMWi	Spolkové ministerstvo hospodářství a technologie v SRN
ČR	Česká republika
EFTA	Evropské sdružení volného obchodu
ESD	Evropský soudní dvůr
EU	Evropská unie
EuGH	Soudní dvůr Evropské unie
GmbH	společnost s ručením omezeným v SRN
GmbHG	zákon o společnostech s ručením omezeným v SRN
HGB	Handels Gesetzbuch v SRN
InsO	Insolvenz Ordnung v SRN
KN	Katastr nemovitostí
MoMiG	zákon o modernizaci práva společností s ručením omezeným a potírání zneužívání
NOZ	Nový občanský zákoník
NS	Nejvyšší soud
SRN	Spolková republika Německo
ObchZ	Obchodní zákoník
ObčZ	Občanský zákoník
OR	Obchodní rejstřík
OSŘ	Občanský soudní řád
OZ	Obchodní zákon

PreisklG	Zákon o cenových doložkách v SRN ze dne 7. 9. 2007
SDEU	Soudní dvůr Evropské unie
SPS	Soud Prvního stupně
s. r. o.	společnost s ručením omezeným
tzn.	to znamená
Ústava	zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky
VR	veřejný rejstřík
WpÜG	zákon o převodu cenných papírů v SRN

## **KLÍČOVÁ SLOVA**

Asset Deal, dual headed companies, Due Diligence, Evropská unie, dispozitivní ustanovení, dražba, kogentní ustanovení, Letter of Intent, Nejvyšší soud ČR, obchodní rejstřík, občanský zákoník, obchodní firma, obchodní smlouva, obchodní zákoník, obchodní závod, odštěpný závod, pacht závodu, platnost, pobočka, podnik, provozovna, rekodifikace, rodinný závod, samostatná organizační složka, Sbírka listin, Share Deal, slib mlčenlivosti, smlouva o prodeji podniku, smlouva o nájmu podniku, soukromá autonomie, soukromé právo, Soudní dvůr Evropské unie, veřejné právo, účinnost, veřejný rejstřík, zvláštní ustanovení o koupi závodu, závod.

## **KEYWORDS**

Asset Deal, dual-headed companies, Due Diligence, the European Union, the dispositive provisions, auction, mandatory provisions, Letter of Intent, Supreme Court, Commercial Register, the Civil Code, company name, commercial contract, the Commercial Code, commercial establishment, branch, letting the race, force, branch, company, business, recodification, family event, a separate organizational unit, Collection of Documents, Share Deal, a promise of confidentiality, the contract for the sale of the business, the contract for the lease of the business, private autonomy, private law, the European Court of Justice, public law, efficiency, public register, special provisions for the purchase of factory, factory.

## SEZNAM LITERATURY

1. BEJČEK, Josef; ELIÁŠ, Karel; RABAN, Přemysl. *Kurs obchodního práva. Obchodní závazky. 4. vydání.* Praha: C. H. BECK, 2007, ISBN 978-80-7179-781-4.
2. BEJČEK, Josef; KOTÁSEK, Josef; MAREK, Karel; ONDREJOVÁ, Dana; ŠILHÁN, Josef. *Nástin obchodního práva II. Obchodní závazkové vztahy. Cenné papíry.* Brno: Masarykova univerzita. Právnická fakulta, 2009. ISBN 978-80-210-4978-9.
3. BRYCHTA, Ivan; MACHÁČEK, Ivan; DĚRGEL, Martin. *Meritum Daně z příjmů 2011.* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2011. ISBN 979-80-7357-623-3.
4. ČECH, Petr. Vliv principů evropského závazkového práva, resp. společného referenčního rámce na konvergenci národních obligačních úprav. In: *Vzájemné ovlivňování komunitární úpravy a českého a slovenského obchodního práva na pozadí procesu jejich reformy.* 1. vyd. Praha: Univerzita Karlova v Praze, Právnická fakulta (ediční středisko), v nakladatelství Eva Rozkotová - IFEC, 2007. ISBN 978-80-85889-86-4.
5. ČERNÁ, Stanislava. *Faktický koncern, ovládací smlouva a smlouva o převodu zisku.* Praha: Linde, 2004. ISBN 80-7201-416-1.
6. ČERNÁ, Stanislava. *Koncernové právo v Německu, Evropské unii a České republice.* 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 1999. ISBN 80-7179-245-4.
7. ČERNÁ, Stanislava. K vývoji úpravy neobchodní a obchodní kupní smlouvy a několik poznámek ke smlouvě o koupi závodu v navrhované úpravě občanského kodexu. In: DĚDIČ, Jan a Jiřina KOTOUČOVÁ (ed.). *Podnikatel a rekodifikace obchodního práva.* 1. vyd. Praha: Vysoká škola aplikovaného práva, 2009. ISBN 978-80-86775-21-6.
8. DĚDIČ, Jan; LASÁK, Jan. *Právo kapitálových obchodních společností. Přehled judikatury s komentářem. 1. díl.* Praha: Linde, 2010. ISBN 978-80-7201-781-2.
9. DĚDIČ, Jan; LASÁK, Jan. *Právo kapitálových obchodních společností. Přehled judikatury s komentářem. 2. díl.* Praha: Linde, 2010. ISBN 978-80-7201-781-2.
10. DĚDIČ, Jan; LASÁK, Jan. *Přehled judikatury. Přeměny obchodních společností. Převod podniku a jeho části.* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009. ISBN 978-80-7357-457-4.
11. ELIÁŠ, Karel et al. *Kurs obchodního práva. Obchodní závazky. Cenné papíry.* Praha: C. H. Beck, 1996. ISBN 3-406-40364-6.
12. ELIÁŠ, Karel et al. *Kurs obchodního práva. Obchodní závazky. Cenné papíry. 2. vydání.* Praha: C. H. Beck, 1999. ISBN 80-7179-223-3.



13. ELIÁŠ, Karel. Obchodní zákoník. Praktické poznámkové vydání s výběrem judikatury od roku 1900. Praha: Linde, 1998. ISBN 80-7201-113-8.
14. ELIÁŠ, Karel a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava: Sagit, 2012. ISBN 978-80-7208-922-2.
15. ELIÁŠ, Karel; HAVEL, Bohumil. *Osnova občanského zákoníku. Osnova zákona o obchodních korporacích*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2009, ISBN 978-80-7380-205-9.
16. ELIÁŠ, Karel (ed.). *Soukromé právo v pohybu*. Plzeň: 2005. ISBN 80-86898-31-8.
17. ENGLIŠ, Karel. *Národní hospodářství. Druhé vydání*. Praha: Nakladatelství Fr. Borový v Praze, 1928.
18. ENGLIŠ, Karel. *Soustava národního hospodářství. Věda o pořádku, v kterém jednotlivci a národové pečují o udržení a zlepšení života. Svazek I*. Praha: Melantrich, 1937.
19. FALDYNA, František; POKORNÁ, Jarmila; TOMSA, Miloš; ROZEHNALOVÁ, Naděžda; VEČERKOVÁ, Eva; KOBLIHA, Ivan; POHL, Tomáš; BALABÁN, Petr; VÍTEK, Jindřich; MAREK, Karel. *Meritum*. Praha: Wolters Kluwer, 2010. ISBN 978-80-7357-577-9.
20. GERLOCH, Aleš. *Teorie práva. 5. upravené vydání*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2009. ISBN 978-80-7380-233-2.
21. HATTENHAUER, Hans. *Evropské dějiny práva*. Praha: C. H. Beck, 1998, ISBN 80-7179-056-7.
22. HAVEL, Bohumil. *Obchodní korporace ve světle proměn. Variace na neuzavřené téma správy obchodních korporací*. Praha: Auditorium, 2010. ISBN 978-80-87284-11-7.
23. HENDRYCH, Dušan a kol. *Právní slovník, 3. podstatně rozšířené vydání*. Praha: C. H. Beck, 2009, ISBN 978-80-7400-059-1.
24. HRUŠÁKOVÁ, Milana et al. *Zákon o rodině. Komentář. 3. vydání*. Praha: C. H. Beck, 2005. ISBN 80-7179-912-2.
25. JANEČKOVÁ, Eva; HORÁLEK, Vladimír; ELIÁŠ, Karel. *Encyklopedie pojmů nového soukromého práva*. Praha: Linde, 2012, ISBN 978-80-7201-870-3.
26. KELSEN, Hans. *Všeobecná teorie norem*. Brno: Masarykova univerzita, 2000. ISBN 80-210-2325-2.

27. KINDL, Jiří. *Kartelové a distribuční dohody. Teorie a praxe*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2009, ISBN 978-80-7400-136-9.
28. KLIMEŠ, František. K některým aspektům aplikace ustanovení o obchodní firmě. *Aplikované právo*. 2009, roč. 7, č. 2. ISSN 1214-4878.
29. KLIMEŠ, František. Zrušení a likvidace obchodních společností (základní otázky a aplikační aspekty). *Aplikované právo*. 2010, roč. 8, č. 2. ISSN 1214-4878.
30. KNAPP, Viktor. O přiklepu a také o právní filozofii. In: *Právní rozhledy* 1995, č. 6. ISSN 1210-6410.
31. KNAPPOVÁ, Marta; ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK, Jan a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 1. 4. aktualizované a doplněné vydání*. Praha: ASPI, 2005. ISBN 80-7357-127-7.
32. KNAPPOVÁ, Marta; ŠVESTKA, Jiří et al. *Občanské právo hmotné. Svazek III. 3. vydání*. Praha: ASPI, 2002. ISBN 80-7357-128-5.
33. KÜHN, Zdeněk. *Aplikace práva ve složitých případech. K úloze právních principů v judikatuře*. Praha: Nakladatelství Karolinum 2002. ISBN 80-246-0483-3.
34. KUKLÍK, Jan; SKŘEJPKOVÁ, Petra. *Kořeny a inspirace velkých kodifikací*. Praha: Avenira edice, 2008. ISBN 978-8087109-07-6.
35. MALOVSKÝ-WENIG, Arnošt. *Příručka obchodního práva*, Praha: Kompas, 1947.
36. MALÝ, Josef. *Obchod nehmotnými statky*. Jihlava: C. H. Beck, 2002. ISBN 80-7179-320-5.
37. MALÝ, Karel; CARONI, Pio (Eds.). *Kodifikace a dekodifikace soukromého práva v dnešním právním vývoji*. Praha: KAROLINUM, 1998. ISBN 80-7184-680-5.
38. MAREK, Karel; ŽVÁČKOVÁ, Lenka. *Obchodní podmínky, obchodní zvyklosti a vykládací pravidla*. Praha: ASPI, 2008. ISBN 978-80-7357-333-1.
39. PALA, Radovan; PALOVÁ, Ivana; LEONTIEV, Andrej. *Cezhraničné fúzie*. Praha: C. H. Beck, 2010. ISBN 978-80-7400-171-0.
40. PATĚK, Daniel. Převod části podniku (porovnání smlouvy o prodeji části podniku a smlouvy o rozdělení odštěpením sloučením). In: *Vzájemné ovlivňování komunitární úpravy a českého a slovenského obchodního práva na pozadí procesu jejich reformy*. 1. vyd. Praha: Univerzita Karlova v Praze,

Právnická fakulta (ediční středisko), v nakladatelství Eva Rozkotová - IFEC, 2007. ISBN 978-80-85889-86-4.

41. PAUKNEROVÁ, Monika; TOMÁŠEK, Michal et al. *Nové jevy v právu na počátku 21. století. IV. Proměny soukromého práva*. Praha: KAROLINUM, 2009. ISBN 978-80-246-1687-2.
42. PELIKÁN, Václav. *Likvidace podniku*. 7. aktualizované a doplněné vydání. Praha: Grada, 2011. ISBN 978-80-247-3338-8.
43. PELIKÁNOVÁ, Irena. *Komentář k obchodnímu zákoníku*. 1. díl, § 1 – 55. 2. aktualizované a rozšířené vydání. Praha: Linde Praha a. s. – Právnické a ekonomické nakladatelství a knihkupectví Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, 1997. ISBN 80-7201-083-2.
44. PELIKÁNOVÁ, Irena. *Obchodní právo. Obligační právo – komparativní rozbor*. 4. díl. Praha: ASPI, 2009. ISBN 978-80-7357-428-4.
45. PLÍVA, Stanislav. *Obchodní závazkové vztahy*. 2. aktualizované vydání. Praha: ASPI Wolters Kluwer, 2009. ISBN 978-80-7357-444-4.
46. POKORNÁ, Jarmila; KOVAŘÍK, Zdeněk; ČÁP, Zdeněk a kol. *Obchodní zákoník. Komentář*. I. díl. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2009. ISBN 978-80-7357-491-8.
47. POSPÍŠILOVÁ, Alena a kol. *Vzory smluv pro podnikatele*. Praha: Wolters Kluwer, 2007. ISBN 978-80-7357-286-0.
48. RANDA, Antonín. *Držba. Právo vlastnické*. Praha: ASPI, 2008. ISBN 978-80-7357-389-8.
49. RANDA, Antonín. *Soukromé obchodní právo rakouské (1908)*. Praha: Vysoká škola aplikovaného práva, 2008. ISBN 978-80-86775-14-2.
50. RAUS, David; ORŠULOVÁ, Andrea. *Kartelové dohody*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2009. ISBN 978-80-7400-016-4.
51. SKÁLOVÁ, Jana; ČOUKOVÁ, Pěva. *Účetní a daňové dopady transakcí v kapitálové společnosti*. 2. aktualizované a rozšířené vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2009. ISBN 978-80-7357-485-7.
52. SUCHOŽA, Jozef; HUSÁR, Ján, MAREK, Karel, RABAN, Přemysl. *Česko-slovenské kontexty obchodního práva*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2011. ISBN 978-80-7357-707-0.
53. ŠKÁROVÁ, Marta; VANĚK, Josef. *Vzory smluv a podání*. 13. aktualizované a doplněné vydání podle stavu k 1. 9. 2011. Praha: Linde, 2012. ISBN 978-80-7201-865-9.

54. ŠKRINÁŘ, Alexandrer; NEVOLNÁ, Zuzana et al. *Obchodné právo*. 2. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2012. ISBN 978-80-7380-365-0.
55. ŠTENGLOVÁ, Ivana; PLÍVA, Stanislav; TOMSA, Miloš. *Obchodní zákoník; Komentář*. Praha: C. H. Beck, 6. vydání 2001. ISBN 80-7179-516-X.
56. ŠTENGLOVÁ, Ivana. *Přehled judikatury ve věcech obchodních závazkových vztahů*. 2. vyd. Praha: ASPI, 2005. ISBN 80-7357-108-0.
57. ŠTENGLOVÁ, Ivana; PLÍVA, Stanislav; TOMSA, Miloš. *Obchodní zákoník. Komentář*. 13. vydání. Praha: C. H. BECK, 2010. ISBN 978-80-7400-354-7.
58. ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK, Jan. *Občanské právo hmotné. Díl první: Obecná část*. Praha: Wolters Kluwer, 2009. ISBN 978-80-7357-468-0.
59. TICHÝ, Luboš. *Dokumenty ke studiu evropského práva*. 3. vydání. Praha: Linde, 2006. ISBN 80-7201-573-7.
60. VEČEŘ, Igor. Reflexe pojmu obchodní firma. *Aplikované právo*. 2010, roč. 8, č. 2. ISSN 1214-4878.
61. ZAHRADNÍČKOVÁ, Marie. Prokura ve světle staré, současné a navrhované právní úpravy. In: DĚDIČ, Jan a Jiřina KOTOUČOVÁ (ed.). *Podnikatel a rekodifikace obchodního práva*. 1. vyd. Praha: Vysoká škola aplikovaného práva, 2009. ISBN 978-80-86775-21-6.

## SEZNAM ZAHRANIČNÍ LITERATURY

1. ALPMANN, Josef A. *Handelsrecht* 13. Münster: Alpmann und Schmidt, 2010. ISBN 3-86752-093-5.
2. BEISEL, Daniel a Friedhold E ANDREAS. *Due Diligence*. 2., aktualisierte und erw. Aufl. München: Beck, 2010. ISBN 978-340-6589-737.
3. BEISEL, Daniel, Hans-Hermann KLUMPP, Jutta THEYSON-WADLE a Wilhelm BEISEL. *Der Unternehmenskauf: Gesamtdarstellung der zivil- und steuerrechtlichen Vorgänge einschliesslich gesellschafts-, arbeits- und kartellrechtlicher Fragen bei der Übertragung eines Unternehmens*. 6. Aufl. München: Beck, 2009. ISBN 978-340-6587-092.
4. BERENS, Wolfgang, Hans U. BRAUNER a Joachim STRAUCH. *Due Diligence bei Unternehmensakquisitionen*. 6. vyd. Köln: Schäffer-Poeschel, 2011. ISBN 978-3-7992-6216-3.
5. DIGNAM, Alan; LOWRY, John. *Company Law*. Great Britain: Oxford, 2006. ISBN 978-0-19-928936-3.
6. EHRING, Philipp. *Die Due Diligence im Spannungsverhältnis zwischen kaufrechtlichem Haftungssystem und vertraglicher Gestaltung*. New York: P. Lang, 2010. ISBN 36-316-0488-2.
7. EILERS, Stephan. Bearb. von Franz.. *Private equity Unternehmenskauf - Finanzierung, Restrukturierung - Exitstrategien*. München: Beck, 2009. ISBN 978-340-6584-633.
8. EILERS, Stephan, RÖDDING Adalbert, SCHMALENBACH Dirk, *Unternehmensfinanzierung*. 1. München : Verlag C.H,Beck, 2008. ISBN 978-3-406-56131-3.
9. GROTHERR, Siegfried. Mit Beitr. von Ulrich... *Handbuch der internationalen Steuerplanung*. Neuauflage. Herne; Berlin: Verl. Neue Wirtschafts-Briefe, 2007. ISBN 978-348-2499-531.
10. HASSELBACH, Kai. *Die Weitergabe von Insiderinformationen bei M&A Transaktionen mit börsennotierten Aktiengesellschaften*, In: NZG 2004.
11. HANNIGAN, Brenda. *Company Law*. Second Edition. Velká Británie: OXFORD. University Press, 2009. ISBN 978-019-928638-6.
12. HAZEN, James D. Cox; Thomas Lee. *Corporations*. 2. ed. New York: Aspen Publishers, 2003. ISBN 978-073-5525-986.

13. HEINTZEN, Markus a Lutz KRUSCHWITZ. *Unternehmen bewerten: Ringvorlesung der Fachbereiche Rechts- und Wirtschaftswissenschaft der Freien Universität Berlin im Sommersemester 2002*. Berlin: Duncker und Humblot, c2003. ISBN 34-281-0987-2.
14. HIRTE, Heribert; MÖLLERS, Thomas. *Kölner Kommentar zum WpHG*. Köln: Carl Heymanns. 2007. ISBN 978-3-452-26187-8.
15. HOLZAPFEL, Hans-Joachim; PÖLLATH, Reinhard. *Unternehmenskauf in Recht und Praxis*. 14. neu bearb. Auflage. Köln: RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH, 2010. ISBN 978-3-8145-7435-6.
16. HÖLTERS, Hrsg. von Wolfgang. *Handbuch Unternehmenskauf Bewertung, Finanzierung, Steuern, Arbeitsrecht, Kartellrecht, Vertragsgestaltung, öffentliche Übernahmen ; Besonderheiten bei Aktiengesellschaften, Immobilien, Insolvenz und im internationalen Rechtsverkehr ; Vertragsbeispiele und Checklisten*. 7., neu bearb. und erw. Aufl. Köln: O. Schmidt, 2010. ISBN 978-3-406-51464-7.
17. JACOBS, Otto H, Dieter ENDRES a Christoph SPENGEL. *Internationale Unternehmensbesteuerung: deutsche Investitionen im Ausland ; ausländische Investitionen im Inland*. 7., neu bearb. und erw. Aufl. München: Beck, 2011. ISBN 978-3-406-60372-3.
18. KESSLER, Wolfgang. Bearb. von Siegbert.. *Konzernsteuerrecht: national, international*. 2. Aufl. München: Beck, 2008. ISBN 978-340-6561-078.
19. KNOTT, Hermann J.; MIELKE, Werner. *Unternehmenskauf*. 3. Vydání. München: RWS Verlag. 2008. ISBN 978-3-8145-8445-4.
20. LUTTER, Marcus, Walter BAYER a Jessica SCHMIDT. *Europäisches Unternehmens- und Kapitalmarktrecht: Grundlagen, Stand und Entwicklung nebst Texten und Materialien*. 5., völlig neu bearb. und erw. Aufl. Boston: De Gruyter. 2010. ISBN 38-994-9056-8.
21. MASSUMI, Shirin Maria. *Quo vadis - Unternehmenskaufverträge? Unternehmenskaufverträge nach der deutschen Schuldrechtsreform ; Annäherung an anglo-amerikanische Unternehmenskaufverträge?*. München: Utz, 2007. ISBN 978-383-1608-140.
22. MAURER, Hocke; Berwald;. *Außenwirtschaftsrecht: Gesetze, Verordnungen und Erlasse zum Außenwirtschaftsrecht mit Kommentar*. Heidelberg: Müller, 1961. ISBN 978-381-1436-633.
23. MCKENDRICK, *Contract Law*. Oxford: Palgrave Macmillan. 2003. ISBN 1-4039-1225-4.

24. MERKT, Hanno a Stephan R GÖTHEL. *US-amerikanisches Gesellschaftsrecht*. 2., neu bearbeitete Aufl. Frankfurt am Main, 2006. ISBN 978-380-0512-683.
25. MERKT, Hanno; GÖTHEL R., Stephan. *Internationaler Unternehmenskauf*. 3. neu bearbeitete Auflage. Köln: RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH, 2011. ISBN 978-3-8145-1004-0.
26. PICOT., Hrsg. von Gerhard Picot. Verf. von Gerhard. *Unternehmenskauf und Restrukturierung: [Handbuch zum Wirtschaftsrecht]*. 3., vollst. überarb. und erw. Aufl. München: Beck, 2004. ISBN 978-340-6514-647.
27. REITHMANN, Christoph, MARTINY, Dieter. *Internationales Vertragsrecht: das internationale Privatrecht der Schuldverträge*. 7., neu bearb. Aufl. Köln: O. Schmidt, 2010. ISBN 978-3-504-45154-7.
28. SÄCKER .., Hrsg. von Franz-Jürgen.. *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*. 5.Aufl. München: Beck. 2011. ISBN 978-340-6548-406.
29. SEIBT, Hrsg. von Christoph H. a Johannes Conradi. Bearb. von Ulrich.. *BLAAS Handbuch REIT-Aktiengesellschaft: Aktien- und Kapitalmarktrecht, Immobilienwirtschaftsrecht, Steuerrecht*. Köln: Schmidt, 2008. ISBN 978-350-4317-188.
30. SCHWARK, Eberhard; ZIMMER, Daniel. *Kapitalmarktrechts-Kommentar*. 4. vydání. Frankfurt am Main: C. H. BECK. 2010. ISBN 978-3-406-57617-1.
31. THIESSEN, Jan. *Unternehmenskauf und Bürgerliches Gesetzbuch: die Haftung des Verkäufers von Unternehmen und Unternehmensbeteiligungen*. Berlin: BWV, Berliner Wiss.-Verl, 2005. ISBN 38-305-0988-X.
32. WILLEMSSEN, Heinz Josef. *Umstrukturierung und Übertragung von Unternehmen*. 2. überarbeitete Aufl. München: Beck. ISBN 34-064-9960-0.
33. ZWEIGERT, Konrad; KÖTZ, Hein. *Einführung in die Rechtsvergleichung*. 3. vydání. Tübingen: Mohr Siebeck. 2009. ISBN 978-3-16-146548-2.

## **SEZNAM PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ**

- 1.** ABGB – Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch.
- 2.** ADHGB – Allgemeines Deutsches Handelsgesetzbuch.
- 3.** AWG – zákon o zahraničním obchodu v SRN.
- 4.** AWV – vyhláška o zahraničním obchodu v SRN.
- 5.** BGB – Bürgerliches Gesetzbuch.
- 6.** GmbHG – zákon o společnostech s ručením omezeným v SRN.
- 7.** HGB – Handels Gesetzbuch.
- 8.** InsO – Insolvenz Ordnung v SRN.
- 9.** MoMiG – zákon o modernizaci práva společností s ručením omezeným a potírání zneužívání
- 10.** PreisklG - zákon o cenových doložkách v SRN ze dne 7. 9. 2007.
- 11.** Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2005/56/ES o přeshraničních fúzích kapitálových společností přijatá dne 26. října 2005.
- 12.** Směrnice Rady 77/187/EHS ze dne 14. 2. 1977 o sbližování právních předpisů členských států týkajících se zachování práv zaměstnanců v případě převodů podniků, závodů nebo částí podniků nebo závodů.
- 13.** Směrnice Rady 98/50/ES ze dne 29. 6. 1998, úřední list EU L 201/88 ze dne 17. 7. 1998.
- 14.** Vyhláška č. 500/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
- 15.** Ústava - zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky.
- 16.** WpÜG - zákon o převodu cenných papírů v SRN.
- 17.** Zákon č. 109/1964, Sb., hospodářský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- 18.** Zákon č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, ve znění pozdějších předpisů.
- 19.** Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.
- 20.** Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.



- 21.** Zákon č. 40/1964, občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- 22.** Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- 23.** Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů.
- 24.** Zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů.
- 25.** Zákon č. 216/1994 Sb., o rozhodčím řízení a výkonu rozhodčích nálezů, ve znění pozdějších předpisů.
- 26.** Zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů.
- 27.** Zákon č. 262/2006 Sb., zákoník práce, ve znění pozdějších předpisů.

## INTERNETOVÉ PRAMENY

1. *Antitrust* [online]. 2011 [cit. 2011 -06 -12]. Dostupný z WWW:  
<<http://antitrust.cz/pojem-podniku-soutezni-pravo-a-pricitatelnost-odpovednosti-cesky-a-komunitarni-aspekt-p-4.html>>
2. *Nejvyšší správní soud* [online]. 2011 [cit. 2011 -06 -12]. Dostupný z WWW:  
<<http://elaw.cz/cs/judikatura/31-vnitrostatni-/181-bezplatny-prevod-podniku-a-dan-z-prijmu.html>>
3. *Právní rádce* [online]. 2011 [cit. 2011 -06 -14] Dostupný z WWW:  
<<http://pravniradce.ihned.cz/uc1-19808060-vymezeni-casti-podniku-a-pusobnost-valne-hromady>>.
4. *Idnes* [online]. 2012 [cit. 2012 -05 -31] Dostupný z WWW:  
<[data.idnes.cz/soubory/fi\\_blind/A060123\\_VRA\\_314.DOC](http://data.idnes.cz/soubory/fi_blind/A060123_VRA_314.DOC)>.

# SEZNAM PŘÍLOH

## PŘÍLOHA Č. 1

### Typový vzor smlouvy o prodeji podniku

ZDROJ: ŠKÁROVÁ, Marta; VANĚK, Josef a kol. *Vzory smluv a podání. 13. Aktualizované a doplněné vydání podle stavu k 1. 9. 2011.* Praha: Linde, s. 630 – 633. ISBN 978-80-7201-865-9.

František Sojka, podnikatel, r. č. 530516/0763, IČ: 63298137,  
evidován u živnostenského odboru Magistrátu města Kladna pod  
č. 125130149, s místem podnikání Kladno, nám. Jana Žižky č. 15,  
jako prodávající,

a

Jiří Datel, podnikatel, r. č. 640314/0584, IČ: 21386543,  
evidován u živnostenského odboru Magistrátu města Kladna  
pod č. 13118125,  
s místem podnikání Kladno, Příčná 1514,  
jako kupující,

uzavřeli dnešního dne tuto

#### smlouvu o prodeji podniku

##### I.

Prodávající František Sojka, podnikající pod názvem František Sojka Košíkářství, IČ: 63298137, místo podnikání Kladno, nám. Jana Žižky č. 15, je výlučným vlastníkem podniku, tedy souboru hmotného i nehmotného majetku, který slouží a je určen k jeho podnikání.

##### II.

Tento podnik, který je předmětem prodeje, tvoří věci a hodnoty uvedené v člancích III. až VI. této smlouvy.

##### III.

1. Dům č. p. 15 s veškerým příslušenstvím na parcele p. č. 1062, pozemek p. č. 1062 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 452 m<sup>2</sup> a pozemek p. č. 1063 (zahrada) o výměře 512 m<sup>2</sup>, vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, na listu vlastnictví č. 337 pro okres, obec a katastrální území Kladno.
2. Prodávající je výlučným vlastníkem těchto nemovitostí podle kupní smlouvy ze dne 25. 9. 1992 registrované Státním notářstvím v Kladně dne 28. 9. 1992 pod č. R I 1371/92.
3. Cena uvedených nemovitostí činí podle posudku znalce ing. Jana Soukupa ze dne 5. srpna 2011 č. ZP 595–135/2011 částku 2 001 741 Kč. Účastníci této smlouvy dohodli kupní cenu nemovitostí částkou 2 200 000 Kč, slovy dva miliony dvě stě tisíc korun českých.

##### IV.

1. Movité věci představující zařízení výroby v domě č. p. 15 v Kladně a nářadí tam umístěné podle seznamu uvedeného v příloze č. 1 této smlouvy.

2. Cenu věcí uvedených v 1. odstavci tohoto článku dohodli účastníci částkou 1 100 000 Kč, slovy jeden milion sto tisíc korun českých.

#### **V.**

1. Vzory vyráběných výrobků podle seznamu uvedeného v příloze č. 2 této smlouvy.
2. Cenu vzorů uvedených v 1. odstavci tohoto článku dohodli účastníci částkou 50 000 Kč, slovy padesát tisíc korun českých.

#### **VI.**

1. Zaměstnanci převáděného podniku uvedeni v seznamu, který je přílohou č. 3 této smlouvy. Pracovní smlouvy zaměstnanců podniku předal prodávající kupujícímu před podpisem této smlouvy, což kupující jejím podpisem potvrzuje.
2. Práva a povinnosti vyplývající z pracovněprávních vztahů k zaměstnancům podniku podle odst. 1 tohoto článku přecházejí z prodávajícího na kupujícího dnem účinnosti této smlouvy. Kupující zaplatí zaměstnancům mzdu od 1. září 2011.

#### **VII.**

Na kupujícího přechází všechna práva a závazky související s podnikem podle § 477 obch. zák.

#### **VIII.**

Touto smlouvou prodává prodávající podnik určený v člancích I. až VII. této smlouvy kupujícímu za dohodnutou kupní cenu 3 350 000,- Kč, slovy tři miliony tři sta padesát tisíc korun českých. Kupující převáděný podnik se všemi právy a závazky do svého výlučného vlastnictví za dohodnutou kupní cenu přijímá.

#### **IX.**

Kupní cenu 3 350 000 Kč zaplatil kupující prodávajícímu na jeho účet před podpisem této smlouvy, což prodávající podpisem této smlouvy potvrzuje.

#### **X.**

Podnik, a tedy i všechny věci a hodnoty uvedené v člancích III. až V. této smlouvy, zejména také nemovitosti uvedené v čl. III., přejdou do vlastnictví kupujícího bez všech břemen, dluhů a jiných právních omezení.

#### **XI.**

Kupující prohlašuje, že se řádně seznámil se současným stavem převáděných věcí a hodnot, práv a závazků, jak jsou uvedeny v člancích III. až VII. této smlouvy, a v tomto stavu je přijímá.

#### **XII.**

Kupující se stává vlastníkem movitých věcí a nositelem převáděných práv a povinností dnem účinnosti této smlouvy. V den podpisu a účinnosti této smlouvy je prodávající povinen předat a kupující převzít věci a hodnoty podle článků IV. a V. této smlouvy.

O předání a převzetí sepíší a podepíší účastníci této smlouvy protokol, který se pak stane součástí této smlouvy.

#### **XIII.**

Kupující se stane vlastníkem převáděných nemovitostí zápisem vkladu jeho vlastnického práva v katastru nemovitostí ke dni podání návrhu na zápis vkladu katastrálnímu úřadu.

#### **XIV.**

Účastníci této smlouvy žádají, aby podle ní, na základě jejich návrhu, provedl Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, na listu vlastnictví č. 337 pro okres, obec a katastrální území Kladno zápis vkladu vlastnického práva k nemovitostem uvedeným v čl. III., bod 1. této smlouvy pro Jiřího Datla, r. č. 640314/0584.

#### **XV.**

Prodávající se zavazuje předat kupujícímu současně s předmětem převodu veškerou dokumentaci, která se ho týká, zejména účetní evidenci, stavební dokumentaci, veškeré doklady k zařízením a podobně.

#### **XVI.**

Prodávající se zavazuje vyklidit a předat kupujícímu převáděné nemovitosti v den podpisu a účinnosti této smlouvy.

#### **XVII.**

Tato smlouva nabývá účinnosti dnem 1. září 2011.

#### **XVIII.**

Účastníci této smlouvy prohlašují, že byla sepsána podle jejich skutečné a svobodné vůle. Smlouvu přečetli, s jejím obsahem souhlasí.

V Kladně dne 1. září 2011

.....  
František Sojka

.....  
Jiří Datel

## PŘÍLOHA Č. 2

### Typový vzor smlouvy o nájmu podniku

Zdroj: *Idnes* [online]. 2012 [cit. 2012 -05 -31] Dostupný z WWW:  
<data.idnes.cz/soubory/fi\_blind/A060123\_VRA\_314.DOC>.

Jméno a příjmení, případný titul: .....  
Identifikační číslo: .....  
DIČ: .....  
Adresa trvalého bydliště: .....  
Adresa a název provozovny, podniku: .....  
Zapsaný v obchodním rejstříku vedeném u ..... v oddíle ....., vložka .....

**/dále jen „pronajímatel podniku“/**

**a**

Jméno a příjmení, případný titul: .....  
Identifikační číslo: .....  
DIČ: .....  
Adresa trvalého bydliště: .....  
Občanství: .....  
Adresa v ČR: .....  
Zapsaný v obchodním rejstříku vedeném u ..... v oddíle ....., vložka ....., mající  
příslušný živnostenský list na předmět podnikání ..... vydaný dne, měsíce a roku  
.....  
pod čj. ...., evidenční č. .... živnostenským úřadem v .....

**/dále jen „nájemce podniku“/**

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu:

#### I.

Pronajímatel podniku pan ... přenechává nájemci podniku ... do nájmu svou restauraci ... (dále jen „restaurace“), která je umístěna v polosuterénu na adrese ... v ... v ... včetně jejího inventáře.

Nájemce podniku do nájmu restauraci včetně jejího inventáře přijímá a zavazuje se ji provozovat jako restauraci (nikoliv pouze jako bar) s veškerou odbornou péčí. Dále se nájemce podniku zavazuje, že do podniku nenechá namontovat hrací automaty.

#### II.

Pronajímatel podniku svůj podnik přenechává do nájmu ode dne podpisu této smlouvy o nájmu podniku, přičemž nejdéle na dobu trvání stávající platné nájemní smlouvy týkající se nebytových prostorů, v nichž se restaurace nachází, tj. do ... ve stavu tak, jak stojí a leží.

#### III.

Pronajímatel se zavazuje dodržovat i nadále všechna ustanovení nájemní smlouvy uzavřené k nebytovým prostorům, v nichž se restaurace nachází, aby nehrozila nájemci podniku z jejího nedodržení pronajímatelem podniku žádná škoda, a dále se zavazuje informovat ihned telefonicky na mobilní telefonní číslo ... nájemce podniku o jakýchkoliv pokynech, které by mu sdělili na ředitelství ohledně pravidel užívání nebo dalšího výhledu provozování restaurace v budově.

Pronajímatel prohlašuje, že obdržel souhlas s předáním nebytových prostor do podnájmu nájemci podniku na dobu nepřevyšující trvání nájemní smlouvy k nebytovým prostorům, ve kterých je restaurace.

#### **IV.**

Smluvní strany si domluvily symbolické nájemné ve výši ... Kč měsíčně, které je splatné v hotovosti v restauraci na pokladně kterýkoli den v měsíci těsně před zavírací dobou restaurace oproti stvrzence vystavené pronajímatelem podniku.

#### **V.**

Smluvní strany se dohodly plně realizovat přechod práv a povinností umožňujících provozování podniku dohodnutým nebo obvyklým způsobem jako restauraci (předání a zaplacení zásob, předání do užívání živého a mrtvého inventáře) osobně nájemcem podniku nejpozději do dne, měsíce a roku ...

#### **VI.**

Pronajímatel podniku se zaručuje svou ctí a veškerým svým majetkem za řádné trvání nájemní smlouvy k provozovně restaurace. A svou ctí se zaručuje k poskytnutí součinnosti při případném prodlužování nájemní smlouvy pro další provozování restaurace nájemcem podniku na další období, pokud provozovatel bude provozovat restauraci řádně.

#### **VII.**

O otázkách převodu inventáře do vlastnictví nájemce podniku, sepsání podnájemní smlouvy k nebytovým prostorům, v nichž se nachází restaurace, jakož i ohledně formalit týkajících se přechodu pojistných, pracovních a dodavatelsko – odběratelských smluv se smluvní strany této smlouvy o nájmu podniku navzájem zavazují sejit nejpozději do dne, měsíce, roku ... s tím, že o průběhu jednání a převodu předmětných smluv na nájemce podniku bude jimi sepsán a podepsán protokol a bude poskytnuta součinnost pronajímatele při převodu dodavatelsko-odběratelských smluv na nájemce podniku, jakož jím i bude podepsána na tomto jednání zmíněná podnájemní smlouva k nebytovým prostorům.

#### **VIII.**

Nájemce podniku není oprávněn přenechat podnik do podnájmu třetí osobě.

#### **IX.**

V případě, že nebude možné restauraci ... z důvodu harmonizace hygienických a jiných českých právních předpisů s právem Evropské unie provozovat dohodnutým a obvyklým způsobem, protože je nebude restaurace splňovat, je nájemce podniku oprávněn jednostranně odstoupit od této smlouvy a sice s okamžitou platností, což sice případně učiní nad rámec svých

běžných zákonných oprávnění obsažených výslovně v platném obchodním zákoníku, avšak zcela v souladu s dispozitivním charakterem tohoto zákona, jakož i v souladu s dalším obsahem této smlouvy o nájmu podniku.

#### **X.**

Pokud by se pronajímatel podniku dovolával přesto neplatnosti VIII. odstavce této smlouvy soudní cestou, dohodly se smluvní strany, že další ustanovení této smlouvy, která jsou platná, zůstanou platnými i v případě vyřčení názoru soudu o neplatnosti tohoto napadeného ustanovení v rámci pravomocného rozhodnutí soudu, a že tedy i v takovém případě smlouva o nájmu podniku bude stále jako celek, vyjma soudem určeného neplatného ustanovení, mezi smluvními stranami řádně platit.

#### **XI.**

Pokud dojde k odstoupení od smlouvy způsobem podle odstavce VIII. této smlouvy, zavazuje se za každý měsíc provozování podniku nájemce podniku zaplatit pronajímateli podniku částku ve výši ... v hotovosti oproti písemné stvrzence, pokud tak již neučinil.

#### **XII.**

Pronajímatel podniku se zavazuje finančně podílet až do výše poloviny nákladů nutných a skutečně nájemcem podniku vynaložených na úpravu podniku tak, aby odpovídal změnám právním poměrům pro provozování restauračních zařízení v České republice po ...

#### **XIII.**

Pronajímatel podniku se zavazuje, že převede inventář na nájemce podniku za účetně správně stanovenou symbolickou částku ... Kč nejpozději do dne, měsíce a roku ..., přičemž se zavazuje sepsat a podepsat o převodu inventáře předávací protokol, který bude obsahovat nový soupis inventáře podle jeho skutečného aktuálního stavu k datu převodu vlastnictví inventáře. Převod inventáře podniku do vlastnictví nájemce podniku se uskuteční na základě písemné kupní smlouvy.

#### **XIV.**

Tato smlouva o nájmu podniku nabývá účinnosti jejím zveřejněním podle § 33 odst. 1 ObchZ, kde je uvedeno, že provedení zápisu v obchodním rejstříku a uložení listiny do sbírky listin rejstříkový soud bez zbytečného odkladu zveřejní.

#### **XV.**

Smlouva byla uzavřena ve dvou identických a tudíž právně rovnocenných exemplářích vypracovaných v českém jazyce. Z obou smluv byly pořizeny celkem 2 ks notářsky ověřených opisů pro potřeby příslušného rejstříkového soudu.

Přílohy:

1. Ověřená kopie živnostenského listu nájemce
2. Ověřená kopie výpisu z obchodního rejstříku nájemce
3. Nájemní smlouva k nebytovým prostorům mezi pronajímatelem a vlastníkem nebytových prostorů



.....  
Místo, den, měsíc rok

.....  
Pronajímatel podniku  
/podpis úředně ověřen/

.....  
Nájemce podniku  
/podpis úředně ověřen/

## ABSTRAKT

Aktuální charakter tématu „Podnik, jeho prodej a nájem“ jednoznačně vyplývá ze společenské potřeby, která charakter podniku jako *objektu právních vztahů* a smlouvy o prodeji podniku a smlouvy o nájmu podniku aktivně využívá. Podnik reprezentuje důležitý prvek, který náleží k podnikatelskému prostředí, přičemž s podnikem jako objektem právních vztahů může podnikatel nakládat – může podnik např. prodat nebo najmout. Pro existenci podniku a smluvních typů s podnikem souvisejících je klíčová existence právního zakotvení těchto institutů. Zakotvení těchto institutů nyní primárně vychází z obchodního zákoníku, nicméně v rámci probíhajících rekodifikačních procesů občanského a obchodního práva bude náležet primárně pod právní úpravu Nového občanského zákoníku, přestože ten bude upravovat do současné doby i absolutní obchodně závazkové vztahy. Obchodní závazkové právo, kam patří smlouva o prodeji podniku a smlouva o nájmu podniku se tedy „přesune“ pod právní úpravu Nového občanského zákoníku.

Podnik ve stadiu, kdy nepodléhá vlivu smlouvy o prodeji podniku nebo smlouvy o nájmu podniku, může být analyzován z pohledu jeho „statické“ fáze. Hlavním předmětem výzkumu v této fázi je podnik jako takový, tedy jako objekt (předmět) právních vztahů a jako věc hromadná. Není možné přitom zapomenout na existenci organizačních složek podniku.

Naopak pokud je s podnikem disponováno na základě smlouvy o prodej podniku nebo smlouvy o nájmu podniku, může být analyzován z pohledu jeho „dynamické“ fáze. Hlavním předmětem výzkumu v této fázi je podnik jako objekt právních vztahů ve vztahu k právní úpravě v kogentní i dispozitivní právní rovině smlouvy o prodeji podniku nebo jeho části a smlouvy o nájmu podniku nebo jeho části.

Pro výzkum institutu podniku je důležité začlenit jeho existenci do nyní účinného právního řádu, ale v kontextu s jeho historickým vývojem. Historické pojmosloví a právní koncepce se totiž ukazují v novém světle, pokud vezmeme v úvahu probíhající rekodifikační procesy odkazující na historické pojmosloví. Mnoho poznatků, které lidstvo vytvořilo, a pro oblast práva to může platit ještě více, upadlo v zapomnění a po určité době jsou „znovuobjevovány.“ Proto pro komplexní posouzení právní problematiky podniku a jeho výzkumu je nezbytné začlenit získávané poznatky do kontextu s jeho historickou koncepcí. Ta může sloužit jako vhodná inspirace, protože

vývoj práva nemusí být vždycky progresivní. Klíčové je přitom nalézt rovnováhu mezi právní stabilitou a předvídatelností práva, mezi postupnými právními novelizacemi a mezi případnými rekodifikačními procesy.

Podnik je důležitým právním institutem nejen v české právní úpravě, ale i ve světových právních systémech. Světové právní systémy, zejména německý a angloamerický, kladou hlavní pozornost nikoliv na právní otázky týkající se podniku, ale na právní otázky týkající se prodeje podniku. Proces prodeje podniku je v zahraničních právních úpravách „svěřen do rukou“ soukromých subjektů bez velkého vlivu kogentních ustanovení, což je umožněno značnou mírou dispozitivnosti tamních právních norem. Podmínkou pro zabezpečení rovnosti smluvních stran je ale vyspělá právní kultura v dané zemi a zajištění odborných postupů při vyjednávání a realizaci smlouvy o prodeji podniku.

Podnik, smlouva o prodeji podniku a smlouva o nájmu podniku představuje významné téma z pohledu celosvětové právní koncepce a není tedy limitováno teritorialitou práva. Podnik je ve světových právních systémech, i v právu Evropské unie, vnímán často odlišně než v právu České republiky. To ale neznamená žádný rozpor, protože právo nemusí být vnímáno pouze jako cíl poznání, ale také jako *prostředek poznání*.

Z pohledu mého tématu podnik reprezentuje velmi často prostředek ke generování zisku ve své „statické fázi“ a smlouva o prodeji podniku a smlouva o nájmu podniku transformaci do „dynamické fáze“ podniku. Existence těchto právních institutů není motivována jejich právním pojetím, ale ekonomickým podtextem souvisejícím s otázkou schopnosti podniku generovat zisk. Pokud podnik není dlouhodobě schopen generovat zisk, vede to často k rozhodnutí podnikatele podnik najmout, a tedy využít smlouvu o nájmu podniku, nebo se podnikatel rozhodne podnik prodat a využije tedy smlouvu o prodeji podniku. Smlouvu o nájmu podniku a smlouvu o prodeji podniku proto nelze chápat odděleně od podniku, protože zejména ve vyspělých právních systémech není téma podniku a jeho prodeje odděleno. I v právnické literatuře je popisováno právní hledisko prodeje podniku v kontextu s jeho ekonomickým významem. Trendem tedy je propojovat znalosti z různých oborů společně se znalostmi právními za účelem dosažení maximální efektivity realizace prodeje podniku v praxi.

Analýza vybraných zahraničních právních úprav prokázala, že dochází ke sbližování a ke vzájemnému ovlivňování mezi angloamerickou a kontinentální právní kulturou. Ve většině případů přitom dochází k přebírání koncepcí angloamerického pojetí smlouvy o prodeji podniku do práva kontinentální Evropy. Tento fakt je umožněn mimo jiné značnou mírou dispozitivnosti např. německé právní koncepce a dlouhou tradicí vyspělé právní kultury. Tyto právní kultury jsou, bez ohledu na konkrétní úpravu v jednotlivé národní právní úpravě, stále více „nahrazovány a modifikovány“ tzv. smluvními právními kulturami. Tyto smluvní právní kultury existují díky značné dispozitivnosti právních norem v německé právní kultuře týkající se soukromého práva. Díky této dispozitivnosti může docházet k čerpání zdrojů inspirace zejména z angloamerické právní kultury, která ovlivňuje tendence vývoje práva i v kontinentální Evropě.

Na straně druhé existuje patrný vliv veřejného práva, na základě kterého může Spolkové ministerstvo hospodářství a technologie v SRN za předpokladu nabytí podniku, který má sídlo na území SRN nebo přímou či nepřímou účast na dotčeném podniku osobou pocházející ze země mimo Evropskou unii kontrolovat, jestli toto nabytí neohrožuje veřejný pořádek nebo bezpečnost Spolkové republiky Německo. Výzkum zahraničních právních úprav přitom představuje jeden z hlavních pilířů pro komparaci s vnitrostátní právní úpravou, přičemž může přinášet značný inspirační potenciál.

Možnost čerpání inspirace je umožněna kontinuální tradicí používání smlouvy o prodeji podniku v angloamerické právní kultuře, která vedla k používání nových právních pojmů upravujících prodej podniku, jako jsou např. pojmy *due diligence*, *closing*, *legal opinion* nebo *disclosure letter*. Tyto pojmy byly u nás dříve nepoužívané a neznámé.

Do kontinentální právní praxe, která upravuje prodej podniků, vešly tyto pojmy až pod vlivem americké právní praxe. Není přitom nezbytné zdůrazňovat, jak podstatné je analyzovat smluvní kultury a další související právní instituty, aby bylo možné adekvátně jednat při vypracovávání a uzavírání smluv. Smlouva o prodeji podniku a smlouva o nájmu podniku obsahuje komplexní charakter nejen jejich právních definic a postupů, ale i otázku jejich přípravné fáze a fáze jejich realizace. Příprava pro realizaci těchto smluv vyžaduje poměrně sofistikované a detailně propracované právní a

psychologické postupy. Právní postupy ve vyspělých právních systémech se v rámci přípravy a realizace dotčených smluv obvykle postupně profesionalizují. Příkladem může být význam investiční banky při tvorbě smlouvy o prodeji podniku.

Podnik, jeho prodej a nájem je mimořádně komplexní právní téma, které si zasluhuje maximální pozornost nejen v kontextu české právní úpravy, ale také v kontextu jeho světového společenského významu.

## **ABSTRACT**

The recent nature of the topic "Business, its sale and rent" clearly shows the social need that character of the enterprise as an object of business relationships and contracts for the sale of the business and the lease of the business is actively used. The company represents an important element which belongs to the business environment, and with the company as an object of legal relations may the businessman dispose - for example, a company can sell or hire. For the existence of the company and contract types associated with the enterprise is critical for a legal anchoring of these institutes. Enactment of these institutes is now primarily based on the Commercial Code, but in the ongoing recodification process of civil and commercial law will be the primary legislation under the New Civil Code, although it will modify the present time and the absolute business obligations. The law of contracts, which include a contract for sale of the business and the contract for the lease of the business will be "moved" by the rules of the New Civil Code.

Company at a stage where is not a subject of the influence of contracts for the sale of the business, or the lease of the business, can be analyzed in terms of its "static" phase. The main subject of research in this phase of the business as such, is business as an object of the relations and as a matter of collective. It is not possible to forget the existence of organizational units of the company. Conversely, if the business is disposed under contracts for the sale of the business, or the lease of the business, can be analyzed in terms of its "dynamic" phase. The main subject of research in this phase is the business as an object of legal relations in relation to legislation on mandatory and dispositive legal level of a contract of sale of the business or its part and a contract of lease of the business or its part.

For the research of this institute (business) is important to incorporate its existence into now effective legal system, but also in the context of its historical development. Historical and legal terminology concept is shown in a new light, if we take into account the ongoing recodification processes related to historical terminology. Many of knowledge that mankind has created, and for the area of law that may apply even more, fell into oblivion, and after certain time are "rediscovered." Therefore to reach a comprehensive assessment of legal issues of the company and its research is

necessary to integrate knowledge acquired in the context of its historical concepts. This can serve as an appropriate inspiration, because the development of law may not always be progressive. While the key is to find a balance between stability and predictability of legal rights, including legal amendments and the potential recodification processes.

The business is an important legal institute in the Czech legislation, but also in the world's legal systems. World legal systems, especially German and Anglo-American rather than put the main focus on legal issues relating to the company, but the legal issues surrounding the sale of the business. Company's sales process in foreign jurisdictions "in the hands of" private entities without the high impact of mandatory rules, which is allowed by a considerable degree of directory local laws. The condition for ensuring of equality of parties, is an advanced legal culture in the country and ensuring of professional practice in the negotiation and implementation of a sales contract.

A business, contract for the sale of the business and the contract for the lease of business is a major issue from the perspective of a global legal concept and is not limited by the territoriality of law. The business is the world's legal systems in European Union law is often perceived differently than in the law of the Czech Republic. That does not mean however any conflict because the law may not be perceived only as an objective knowledge, but also as a means of knowledge.

From my perspective a business often represents a means to generate a profit in its "static phase" and the contract for the sale of the business and the contract for the lease of the business's transformation into a "dynamic phase" of the business. The existence of these legal institutions is not motivated by their legal conception, but by the economic subtext related to the issue of a business to generate a profit. If the business is able to generate long term profits, it often leads to a decision of the businessman to hire a business enterprise, and thus take advantage of a contract of the lease of the business or entrepreneur decides to sell the business and therefore will use a contract for the sale of the business. The contract for the lease of the business and the contract of the sale of the business cannot be seen separately from the business because especially in developed legal systems is not the issue of business and its sales separated. Even in the legal literature is the legal sale of a business perspective described in the context of its economic importance. The trend therefore is to connect knowledge from different

disciplines together with knowledge of the law in order to achieve maximum efficiency in the implementation of selling business in practice.

Analysis of selected foreign legislation has shown that there is a convergence and mutual interaction between continental and Anglo-American legal culture. In most cases is assumed the concept of Anglo-American concept of a sales contract to the law of continental Europe. This fact is also enabled by a high degree of directory, for example German legal concept and a long tradition of advanced legal culture. These legal cultures are, regardless of the specific treatment of individual national legislation, more and more "modified and replaced by" the contractual legal cultures.

These contractual legal cultures exist due to the large directory (dispositive) laws in the German legal culture concerning private law. In consideration of this dispositivity may occur to the pumping of sources of inspiration mainly from Anglo-American legal culture, which affects the law trends also in continental Europe. On the other hand there is a noticeable influence of public law, under which the Federal Ministry of Economics and Technology in Germany by presumption of the acquisition of the business with its registered office in Germany, or a direct or indirect participation in the relevant business by a person coming from a country outside the European Union, to check, whether this acquisition doesn't threatened public order or security of the Federal Republic of Germany. The research of foreign regulation constitutes one of the main pillars for comparison with national legislation and may bring considerable potential inspiration. The possibility of drawing inspiration is made by a continuous tradition of the using of a contract for the sale of the business in Anglo-American legal culture, which led to the use of new legal concepts in the area of governing the sale of the business, such as the concepts of due diligence, closing, legal opinion or disclosure letter. These concepts have been in our law previously unused and unknown.

Into the continental legal practice, which regulates the sale of businesses were these concepts transfer under the influence of American legal practice. It is not necessary to emphasize, how important is to analyze the contract cultures and other related legal institutions, in order to adequately act by the development of contracts and contracting. The contract for the sale of the business and the contract for the lease of the business has a complex character, not only their legal definitions and procedures, but also in the question of their preparatory stages and phases of their implementation.



Preparation for implementation of these agreements requires a relatively sophisticated and elaborate in detail the legal and psychological processes. Legal procedures in developed legal systems in the preparation and implementation of the contracts usually gradually professionalizing. An example may be the importance of investment banks in the creation of a sales contract.

Business, its sale and rent is extremely complex legal issue which deserves maximum attention not only in the context of the Czech legislation, but also in the context of global importance for society.